

Mestrado em Construções Cívicas

Habitação de Interesse Social no Centro
Histórico de São Luís - MA. Uma análise
Arquitetónica e Construtiva.

Hellen Christianne Correa Mendes Barbosa

junho | 2019



Escola Superior
de Tecnologia e Gestão



INSTITUTO POLITÉCNICO DA GUARDA
ESCOLA SUPERIOR DE TECNOLOGIA E GESTÃO

PROJETO APLICADO

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO
DE SÃO LUÍS-MA:**

Uma análise arquitetônica e construtiva

HELLEN CHRISTIANNE CORRÊA MENDES BARBOSA

Projeto Aplicado para obtenção do Grau de Mestre em Construções Cíveis

ORIENTADORA: Prof.^a Doutora Maria João Lino Silva Gomes

Guarda – Portugal

2019

HELLEN CHRISTIANNE CORREA MENDES BARBOSA

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO
DE SÃO LUÍS-MA:**
Uma análise arquitetônica e construtiva

Projeto Aplicado para obtenção do Grau de
Mestre em Construções Cíveis

Guarda, 27 de junho de 2019

JÚRI EXAMINADOR

Prof. Doutor Carlos Manuel Gonçalves Rodrigues
Presidente do Júri

Prof. Doutor José Carlos Costa de Almeida
Professor Arguente

Prof.^a Doutora Maria João Lino Silva Gomes
Professor Orientador

(Página intencionalmente deixada em branco)

“Não basta ensinar o analfabeto a ler. É preciso dar-lhe contemporaneamente o elemento em que possa exercer a faculdade nova que adquiriu. Defender o nosso patrimônio histórico e artístico é alfabetização.”

Mário de Andrade

(Página intencionalmente deixada em branco)

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por proporcionar a realização de mais uma etapa na minha vida.

Aos meus pais, José Reginaldo Siqueira Mendes e Janice Corrêa Mendes, pela educação, ensinamentos, apoio e amor incondicional.

Ao meu esposo Jeonildo Pereira Barbosa e ao meu amado filho Arthur Mendes Barbosa, pelo amor, carinho, paciência, compreensão nas ausências e incentivo para a conclusão desse trabalho.

Aos meus irmãos e toda minha família, pelo amor, incentivo e confiança.

A minha orientadora, Professora Doutora Maria João Lino Silva Gomes, pelo apoio e compreensão das minhas dificuldades na realização deste trabalho. Muito obrigada pela atenção prestada.

Aos colegas de trabalho da UFMA, pelo mútuo incentivo para que conseguíssemos finalizar com êxito nossos trabalhos.

A todos aqueles que direta ou indiretamente contribuíram na coleta de dados fundamentais para a conclusão desta pesquisa.

A todos, o meu muito obrigada!

(Página intencionalmente deixada em branco)

RESUMO

O presente Projeto Aplicado, intitulado Habitação de interesse social no centro histórico de São Luís/MA: uma análise arquitetônica e construtiva de dois estudos de caso com o objetivo de verificar prováveis fatores que possam estar interferindo nos processos de intervenções em habitação em centros históricos. O Brasil tem um *déficit* habitacional de 7,757 milhões de moradias. A insuficiência de ofertas habitacionais para esta demanda contribui para o crescimento desta parcela da população em favelas e loteamentos irregulares nas periferias das cidades, áreas desprovidas, na maioria das vezes, de infraestrutura básica, como água, energia elétrica, esgoto canalizado, transporte público e serviços essenciais como postos médicos, escolas, segurança e estruturas de lazer. Paralelamente, diversas cidades apresentam um esvaziamento populacional das áreas centrais consolidadas, regiões com um grande capital investido, infraestrutura, acessibilidade e oportunidades de trabalho. A partir da década de 1970, os centros urbanos das principais cidades brasileiras vêm perdendo moradores, especialmente de famílias de renda média e alta, causando baixa densidade populacional e grande quantidade de imóveis vazios ou subutilizados. O Governo do Estado do Maranhão, através do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), entre 1995 e 2002 reabilitou alguns edifícios na ambiência do centro histórico para habitação de interesse social destinadas a servidores públicos estaduais e, dentre esses, foram selecionados como estudos de caso os imóveis às Rua da Estrela, n.º 350 e Rua da Palma, n.º 336, ambos na Praia Grande, Centro Histórico de São Luís. Foi utilizado o método de pesquisa exploratória do tipo Estudo de Caso com perfil por amostragem. Foram feitas análises dos projetos de intervenção baseada especificamente na funcionalidade dos espaços edificados habitados, comparando as exigências de funcionalidade previstas no Código de Construções do Município e na norma ABNT NBR 15575. Espera-se, após análise dos dados obtidos contribuir para possíveis melhorias em futuros projetos de reabilitação de edifícios para habitação e consequente preservação do patrimônio e revitalização do centro histórico.

Palavras-chave: *Déficit* habitacional. Centro histórico. Habitação de Interesse Social. Reabilitação de edifícios. Centro urbano consolidado.

(Página intencionalmente deixada em branco)

ABSTRACT

The present Applied Project, entitled Housing of social interest in the historic center of São Luís/MA: an architectural and constructive analysis of two case studies with the objective of verifying probable factors that may be interfering in the processes of interventions in housing in historic centers. Brazil has a housing deficit of 7.757 million homes. The lack of housing offers for this demand contributes to the growth of this part of the population in favelas and irregular subdivisions on the outskirts of cities, areas that are often deprived of basic infrastructure such as water, electricity, piped sewage, public transport and essential services such as medical centers, schools, security and leisure facilities. At the same time, a number of cities are depleted of consolidated central areas, regions with large invested capital, infrastructure, accessibility and job opportunities. Since the 1970s, urban centers in major Brazilian cities have been losing residents, especially middle- and upper-income families, causing low population density and large numbers of empty or underutilized properties. The Government of the State of Maranhão, through the Preservation and Revitalization Program of the Historic Center of São Luís (PPRCHSL), between 1995 and 2002 rehabilitated some buildings in the ambience of the historic center for social interest housing destined to state public servants and, among these, the real estate at Estrela Street, n.º 350 and Palma Street, n. 336, both in Praia Grande, São Luís Historic Center. The exploratory research method of the Case Study type with sample profile was used. Analyses of the intervention projects based specifically on the functionality of inhabited spaces were made, comparing the functional requirements foreseen in the Municipal Building Code and the ABNT NBR 15575 standard. It is expected, after analyzing the data obtained, to contribute to possible improvements in future projects of rehabilitation of buildings for housing and consequent preservation of the patrimony and revitalization of the historic center.

Keywords: Housing deficit. Historic center. Housing of Social Interest. Rehabilitation of buildings. Consolidated urban center.

(Página intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS.....	vii
RESUMO.....	ix
ABSTRACT.....	xi
ÍNDICE GERAL.....	xiii
SIGLAS.....	xvii
LISTA DE FIGURAS.....	xix
LISTA DE QUADROS.....	xxvii
LISTA DE GRÁFICOS.....	xxix
CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO.....	3
CAPÍTULO 2 – REFERENCIAL TEÓRICO.....	9
2.1 Habitação de Interesse Social e Políticas Habitacionais.....	9
2.1.1 Breve histórico e caracterização da habitação no Brasil (fins do século XIX até 1986)	9
2.1.2 Direito a Moradia Digna (1988 até os dias atuais)	18
2.1.2.1 Estatuto das Cidades.....	19
2.1.2.2 Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).....	21
2.1.2.3 Programa Minha Casa, Minha Vida.....	22
2.1.3 Políticas habitacionais e Centros Históricos.....	25
2.2 Reabilitação de Áreas Centrais e o uso residencial.....	33
2.2.1 Reabilitação de Edifícios para habitação de interesse social.....	35
CAPÍTULO 3 – HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS.....	41
3.1 O Centro Histórico de São Luís.....	43

3.1.1	Reabilitação de Edifícios para habitação de interesse social.....	43
3.1.2	Acervo arquitetônico – características tipológicas e construtivas.....	47
3.2	Histórico das intervenções no Centro Histórico de São Luís.....	57
3.3	Elaboração de projetos de intervenções em áreas históricas com tombamento federal.....	67
CAPÍTULO 4 – ESTUDOS DE CASO.....		73
4.1	Metodologia.....	74
4.2	Definição dos casos estudados.....	75
4.3	Elaboração do questionário.....	78
4.4	Resultados dos questionários.....	79
4.4.1	Resultados dos questionários aplicados na Rua da Estrela, n.º 350.....	80
4.4.1.1	Etapas I	80
4.4.1.2	Etapas II e III	81
4.4.1.2.1	Projeto de intervenção para habitação multifamiliar.....	85
4.4.1.2.2	Programa de necessidades da Unidade Habitacional.....	89
4.4.1.2.3	Caracterização das Unidades Habitacionais Áreas Mínimas Exigidas...	90
4.4.1.2.4	Características construtivas e materiais e estado de conservação.....	96
4.4.1.2.5	Observações Gerais.....	100
4.4.2	Resultados das Etapas dos questionários aplicados na Rua da Palma, n.º 336.....	105
4.4.2.1	Etapas I.....	105
4.4.2.2	Etapas II e III.....	106
4.4.2.2.1	Projeto de intervenção para habitação multifamiliar.....	110

4.4.2.2.2	Programa de necessidades da unidade habitacional.....	114
4.4.2.2.3	Caracterização das Unidades Habitacionais Áreas Mínimas Exigidas...	115
4.4.2.2.4	Características construtivas e materiais e estado de conservação.....	120
4.4.2.2.5	Observações Gerais.....	125
4.5	Panorama dos casos estudados.....	130
CAPÍTULO 5 – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....		137
5.1	Considerações finais.....	137
5.2	Diretrizes para futuras intervenções em imóveis para habitação de interesse social.....	138
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		143
APÊNDICES.....		151
APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES.....		153
ANEXOS.....		155
ANEXO A – LEI DELEGADA N.º 33 - DE 11 DE MAIO DE 1.976 - Tabela A referente as dimensões mínimas dos cômodos de habitações populares, constante nos anexos da Lei delegada.....		157
ANEXO B – TERMO DE PERMISSÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS DE NATUREZA ONEROSA.....		158
ANEXO C – INFORMAÇÃO TÉCNICA 031/00-DT/3.ª SR/IPHAN, fev.2000.....		160
ANEXO D – INFORMAÇÃO TÉCNICA 060/00-DT/3.ª SR/IPHAN, abr.2000.....		162
ANEXO E – INFORMAÇÃO TÉCNICA 165/95/DI/IPHAN/3.ª CR, set.1995.....		164
ANEXO F – INFORMAÇÃO TÉCNICA 030/2001-DT/3.º SR/IPHAN, fev. 2001....		166

(Página intencionalmente deixada em branco)

SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CEPRAMA	Centro de Comercialização de Artesanato e Cultura Popular
CETECMA	Criação do Centro de Capacitação Tecnológica do Maranhão
CHSL	Centro Histórico de São Luís
CINTRA	Criação do Centro Integrado de Ensino
COHABs	Companhias de Habitação
COHAB/MA	Companhia de Habitação do Maranhão
DPHAP	Departamento de Patrimônio Histórico Artístico e Paisagístico
FCP	Fundação da Casa Popular
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FUMPH	Fundação Municipal de Patrimônio Histórico
HIS	Habitação de Interesse Social
IAPB	Instituto de Aposentadoria e Pensão do Bancários
IAPC	Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciantes
IAPE	Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Estivadores
IAPETEC	Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas
IAPI	Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários
IAPM	Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Marítimos
IAPs	Institutos de Aposentadoria e Pensão
INPS	Instituto Nacional de Previdência Social
IPHAN	Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
MEC	Ministério da Educação e Cultura
NBR	Norma Técnica Brasileira
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAC-CH	Programa de Aceleração do Crescimento das Cidades Históricas
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PcD	Pessoa com deficiência
PCH	Programa de Cidades Históricas
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH	Plano Nacional de Habitação
PPO	Projeto Piloto de Olinda
PPRCHSL	Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís
PRCH	Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís
PRNH	Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos
PRODETUR	Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SNH	Sistema Nacional de Habitação
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SPC	Superintendência do Patrimônio Cultural
SPSH	Subprograma de Promoção Social e Habitação
SUS	Sistema Único de Saúde
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
UNIVIMA	Universidade Virtual do Estado do Maranhão
ZC	Zona Central
ZPH	Zona de Preservação Histórica

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Vila Maria Zélia, 1917: (a) Inauguração. (b) Planta da Vila.	10
Figura 2. Vila Maria Zélia, 1917: (a) Vista de uma das ruas. (b) Escola de Meninos.	11
Figura 3. (a) e(b) Vista de barracos pendurados na pedreira da primeira favela do Brasil, o Morro da Favela no Rio de Janeiro em 1920. Hoje Morro da Providência.....	13
Figura 4. Conjunto Habitacional Filipino, destinado aos trabalhadores do comércio, construído em 1950 pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciantes (IAPC) na cidade de São Luís-MA.....	14
Figura 5. Conjunto Habitacional Passo d’Areia, destinado aos trabalhadores da indústria, construído entre 1946 e 1952 pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários (IAPI) na cidade de Porto Alegre/RS.	14
Figura 6. Conjunto Mocambinho, na cidade de Teresina/PI. (1982 / Cohab-PI / Acervo digital Teresina Antiga	17
Figura 7. Bairro Cidade Operária na cidade de São Luís/MA, 1984. Um dos maiores empreendimentos imobiliários do Maranhão e do Brasil em meados dos anos de 1980.	17
Figura 8. Bairro Cohab na cidade de São Luís/MA na década de 70. Construídos 543 residências pelo convênio BNH e COHAB/MA.....	18
Figura 9. Exemplos de empreendimentos do PMCMV na zona Rural da cidade de São Luís/MA. (a) Residencial Ribeira, composto por 3 mil unidades entre casas e apartamentos. (b) Residencial Amendoeira com 1300 unidades habitacionais, entregues em 2015.	24
Figura 10. (a) (b) Exemplos do estado de calamidade após a entrega de empreendimentos do PMCMV na zona Rural da cidade de São Luís/MA.	24
Figura 11. Distância de aproximadamente 20km entre o centro da cidade de São Luís/MA e alguns empreendimentos do PMCMV localizados na zona Rural da cidade.....	25
Figura 12. Mapa do Brasil com a localização das cidades contempladas pelo PAC -CH/2013.	30
Figura 13. (a) e (b) Cenário antes e depois das obras de infraestrutura na Praça do Comércio na Praia Grande, uma das ações do PPRCHSL. Recuperação da pavimentação, embutimento das fiações elétricas, arborização e transformação em rua de pedestres.	42
Figura 14. (a) e (b) Cenário antes e depois das obras de infraestrutura na Rua Portugal na Praia Grande, uma das ações do PPRCHSL. Recuperação da pavimentação, embutimento das fiações elétricas e transformação em rua de pedestres.	43

Figura 15. "VRBS S. LODOVICI IN MARAGNON", gravura que ilustra o livro de Caspar Barlaeus (BARLAEUS - 1647), estampa n.º 52. Exemplar pertencente à Biblioteca Nacional, Rio de Janeiro. Desenho atribuído a Frans Post e que reflete o traçado original de autoria do engenheiro Francisco Frias de Mesquita de 1615	44
Figura 16. São Luís – 1641-1644: "Maragnon in Zuid America van westen van Brasil", original manuscrito que integra o atlas de Johannes Vingboons, existente no Algemeen Rijksarchief, Haia.	44
Figura 17. América do Sul, Brasil, Maranhão, Ilha de São Luís.....	45
Figura 18. Centro Histórico de São Luís, entre a confluência dos rios Bacanga e Anil.	45
Figura 19. Mapa delimitando as Zonas Urbanas Municipais (ZC e ZPH), os contornos doanel viário e demarcação das duas áreas proteção federal (IPHAN), incluída na lista de Patrimônio Mundial pela UNESCO e proteção estadual (DPHAP).	47
Figura 20. Características da arquitetura pombalina encontradas nas construções de São Luís: (a) Alinhamento dos imóveis nos limites frontais e laterais do lote e composição de fachada com aberturas e ritmos das envasaduras dos vãos de portas e janelas na Rua do Giz. (b) Pilares ligados por arcos na antiga Fábrica Santa Amélia.	49
Figura 21. Características da arquitetura pombalina encontradas nas construções de São Luís: (a) Utilização do sistema construtivo do tipo gaiola, com amarração em cruz de Santo André. (b) Utilização de elementos arquitetônicos pré-fabricados, como ferragens e vergas e ombreiras em pedra de lioz.	49
Figura 22. Características do sistema construtivo da maioria das edificações do centro histórico de São Luís. Considerado misto, pois apresenta na mesma edificação: (a) paredes mestras estruturais em pedra e cal e (b) paredes divisórias internas executadas nas técnicas de pau-a-pique.....	50
Figura 23. Vista posterior de sobrado com avarandados corridos vedados com esquadrias.....	50
Figura 24. Tipologias dos partidos das edificações - plantas.	51
Figura 25. Elementos de fachada de sobrado com porão	51
Figura 26. Piso em pedra de lioz em prédio na Praça Pedro II.	52
Figura 27. (a) Forro tipo saia e camisa no prédio da Antiga Fábrica Santa Amélia. (b) Forro ripado em madeira em prédio da Rua Cândido Ribeiro.	52
Figura 28. Características da arquitetura civil em São Luís: Porta em prédio na Rua do Giz (atual Superintendência do IPHAN/MA).	53

Figura 29. Características da arquitetura civil em São Luís: (a) Janela em prédio na Rua do Giz (atual Superintendência do IPHAN/MA). (b) Sequências de óculos em fachada de Solar na Praça Gonçalves Dias.....	53
Figura 30. (a) ‘Solar dos Vasconcelos’; sede dos órgãos estaduais Superintendência do Patrimônio Cultural – SPC e Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do MA – DPHAP. (b) Sequência de sobrados da Rua do Giz.	55
Figura 31. (a) Casa térrea tipo ‘porta e janela’. (b) Casa térrea tipo meia morada.	55
Figura 32. (a) Casa térrea tipo 3/ 4 de morada. (b) Casa térrea tipo morada inteira. (c) Casa térrea tipo morada-e-meia.	56
Figura 33. Rua Grande (antigo Caminho Grande), em 1950	56
Figura 34. Imóvel Beco da Pacotilha, n.º 36 transformado em habitação através do Projeto Piloto de Habitação na 4.º Etapa de Obras e Projetos do PPRCHSL. (a) 1993, após às obras. (b) 2019.....	58
Figura 35. Mapa de localização dos edifícios residenciais multifamiliares para funcionários públicos e edifício Morada das Artes e respectivas fotografias das fachadas. Executados na nova etapa do SPSH. Ordem de execução: (1) Morada das Artes. (2) Rua da Estrela, n.º 350. (3) (4) Rua João Gualberto, n.º 49 e Rua do Giz, n.º 66. (5) (6) Rua da Palma, n.º 336 e 337.	62
Figura 36. (a) Requalificação da Praça Gonçalves Dias (2004). (b) Reabilitação do antigo Cine Roxy, transformando-o em Cine Teatro Municipal (2012).....	64
Figura 37. (a) Reforma da Praça da Alegria (2015). (b) Requalificação da Praça do Pescador (2016).....	64
Figura 38. (a) Requalificação da Praça Benedito Leite (2017). (b) Praça Pedro II/Praça da Mãe D’Água (2018).	65
Figura 39. (a) Requalificação das Praças Deodoro e Panteon (2018). (b) Reabilitação de prédios na Rua de Nazaré para abrigar o Museu da Gastronomia (obras em execução).....	65
Figura 40. Reabilitação de imóvel da Rua da Palma, n.º 415, para abrigar a ‘Casa do Bairro’ (2016).....	66
Figura 41. (a) e (b) Requalificação da Rua Grande (em execução).	66
Figura 42. Reabilitação de imóvel na Rua Humberto de Campos, n.º 107 para habitação de interesse social (18 apartamentos). (a) Vista Externa. (b) Vista circulação interna.....	67

Figura 43. Mapa de usos do Centro Histórico de São Luís, bairro Praia Grande. Onde mostra o grande número de imóveis sem uso ou abandonados, usos institucionais e de serviços. O uso residencial ainda é um número bem reduzido.	73
Figura 44. Localização dos imóveis objeto de estudo no centro histórico de São Luís, bairro Praia Grande. Rua da Estrela, n.º 350 e Rua da Palma, n.º 336.	77
Figura 45. Localização dos imóveis objeto de estudo no centro histórico de São Luís. Rua da Estrela, n.º 350 e Rua da Palma, n.º 336.	78
Figura 46. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração da fachada principal. Projeto de Intervenção, 2000.	82
Figura 47. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração da cobertura. Projeto de Intervenção, 2000.	82
Figura 48. (a) e (b) Imóvel Rua da Estrela, n.º 350.	83
Figura 49. Imóvel Rua da Estrela, n.º 350. (a) Em ruínas em 1981. (b) Em 1994, quando do funcionamento de uma secretaria estadual.	83
Figura 50. Rua da Estrela, n.º 350. (a) e (b) Vista das fachadas internas em 1994, quando do funcionamento de uma secretaria estadual.	84
Figura 51. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração planta baixa do pavimento subsolo (apartamentos 1 a 3).	85
Figura 52. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração planta baixa do pavimento térreo (apartamentos 4 a 6).	86
Figura 53. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração planta baixa do primeiro pavimento (apartamentos 7 a 12).	86
Figura 54. Rua da Estrela, n.º 350: elevação transversal, indicação dos desníveis. Subsolo abaixo do nível da rua e à 3,31m abaixo do pavimento térreo. Esquadrias e <i>shafts</i> de exaustão não são suficientes para circulação de ar nas unidades.	87
Figura 55. Rua da Estrela, n.º 350: planta baixa da unidade 09 localizada no subsolo. Esquadrias e <i>shafts</i> para exaustão não são suficientes para circulação de ar nas unidades.	87
Figura 56. Rua da Estrela, n.º 350: Planta de Cobertura, com a indicação da faixa de telhas de vidro, que não fora executado. Foram instaladas telhas translúcidas de polipropileno.	88
Figura 57. Rua da Estrela, n.º 350: Corte transversal CC', com a indicação da faixa de telhas de vidro, que não fora executado. Foram instaladas telhas translúcidas de polipropileno.	88

Figura 58. Rua da Estrela, n.º 350: Fotos captadas pela manhã das circulações internas de acesso aos apartamentos. (a) Subsolo. (b) Pavimento térreo. (c) Primeiro pavimento, único beneficiado pela iluminação natural.	89
Figura 59. Rua da Estrela, n.º 350. Estudo de <i>Layout</i> básico de unidades no subsolo, com janelas voltadas para o pátio interno e <i>shafts</i> para exaustão dos banheiros. (a) Apartamento 01. (b) Apartamento 02.	90
Figura 60. Rua da Estrela, n.º 350, Unidade 12. (a) <i>Layout</i> utilizado pela atual moradora para o quarto 02 (neste não há possibilidade de utilização de 02 camas soltas). (b) Remoção de divisória de gesso entre cozinha e circulação e colocação de bancada.	94
Figura 61. Rua da Estrela, n.º 350, Unidade 01 (subsolo). (a) Dimensões banheiro com <i>box</i> mal dimensionado (dimensões mínimas de 0,70 x 0,90m), reduzido devido a inserção do <i>shaft</i> de exaustão e chuveiro com difícil utilização. (b) Dimensões cozinha/área de serviço (largura mínima de 1,50m e área de mínima de 4,50m²).	95
Figura 62. Rua da Estrela, n.º 350: <i>Layout</i> básico das unidades 10 e 11 (primeiro pavimento), com três janelas rasgadas em cada, voltadas para a rua.	96
Figura 63. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Vista da circulação interna de acesso aos apartamentos da ala secundária dos três pavimentos junto a parede meeira. (b) Alvenaria de pedra da circulação de acesso ao pátio interno no subsolo, ambas sem reboco.	97
Figura 64. Rua da Estrela, n.º 350. Vista dos forros. (a) <i>Hall</i> de entrada do prédio (madeira tipo saia e camisa). (b) Circulação interna (madeira ripada). (c) Unidades habitacionais (gesso acartonado).	98
Figura 65. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Revestimento cerâmico e rodapé em área comum, que se estende por toda edificação. (b) Parede de cozinha/área de serviço com revestimento cerâmico 10x10cm.	98
Figura 66. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Porta da fachada no térreo em madeira calha. (b) Janela rasgada no primeiro pavimento em madeira e vidro. (c) Janela rasgada no primeiro pavimento em madeira e vidro. (c) Janelas das unidades voltadas para o pátio.	99
Figura 67. Rua da Estrela, n.º 350. (a) (b) Vista fachada interna ala secundária onde concentram-se a maioria das unidades habitacionais (09), amostra do péssimo estado de conservação das esquadrias e do coradouro. (c) Janela modificada na unidade 01 no subsolo.	100
Figura 68. Rua da Estrela, n.º 350: (a) Manchas de umidade em parede da escada, (b) Desgaste pintura e sujidades nas paredes das escadas.	100

Figura 69. Rua da Estrela, n.º 350: (a) Detalhe de perda de vidro e diferença de tonalidade entre os azulejos originais e as complementações mais recentes. (b) Perda de vidro, sujidades, presença de microrganismos. (c) Vista geral do painel de azulejos da fachada e a diferença de tonalidades.....	102
Figura 70. Rua da Estrela, n.º 350: Base da fachada com umidade ascendente, acúmulo de águas pluviais e presença de vegetações.	102
Figura 71. Rua da Estrela, n.º 350: Entrada da edificação no pavimento térreo, com desníveis vencidos por vários degraus e escadas de acesso ao subsolo e primeiro pavimento.....	103
Figura 72. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Planta baixa <i>hall</i> de entrada com a presença da subestação da companhia energética). (b) Vista da subestação. (c) Vão de porta com grade metálica.	104
Figura 73. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Vista do pátio interno. (b) Lavanderia.	104
Figura 74. Rua da Estrela: n.º 350. (a) Circulação subsolo com umidades ascendentes. (b) Sistema de combate a incêndio.	105
Figura 75. Rua da Palma, n.º 336, ilustração da fachada principal, voltada para a Rua da Palma. Projeto de Intervenção, 2001.....	107
Figura 76. Rua da Palma, n.º 336, ilustração da fachada lateral, voltada para a Rua Direita. Projeto de Intervenção, 2001.....	107
Figura 77. Rua da Palma, n.º 336, ilustração da cobertura. Projeto de Intervenção, 2001.....	108
Figura 78. Rua da Palma, n.º 336: (a) Fachada principal voltada para a Rua da Palma. (b) Fachada lateral voltada para Rua Direita.	108
Figura 79. Rua da Palma, n.º 336, detalhe do encontro dos supostamente dois prédios na lateral voltada para Rua Direita.....	109
Figura 80. Rua da Palma, n.º 336. (a) Escola de Polícia Civil, em 1987. (b) Imóvel já em estado de abandono, em 1999.....	109
Figura 81. Rua da Palma, n.º 336. Imóvel após a inauguração em 2003.	110
Figura 82. Rua da Palma, n.º 336. (a) e (b) Estado das fachadas em 2001, parcialmente descaracterizada (beiral e vãos), com grandes rachaduras e vegetações.....	111
Figura 83. Rua da Palma, n.º 336. (a) Vista da escada tradicional em 2001. (b) Vista da escada em 2018.....	111

Figura 84. Rua da Palma, n.º 336. (a) Vista do <i>hall</i> de entrada em 2001, com forro desabado. (b) Vista do <i>hall</i> de entrada em 2018.	111
Figura 85. Rua da Palma, n.º 336, planta de demolição e construção do pavimento térreo. Projeto de Intervenção, 2001.....	112
Figura 86. Rua da Palma, n.º 336, planta de intervenção do pavimento térreo, adaptado para seis lojas comerciais. Projeto de Intervenção, 2001.....	113
Figura 87. Rua da Palma, n.º 336, planta de intervenção do primeiro pavimento, adaptado para cinco unidades habitacionais. Projeto de Intervenção, 2001.....	113
Figura 88. Rua da Palma, n.º 336. (a) Circulação interna (varanda) com fechamento em esquadrias (janelas) de madeira e vidro. (b) Balcões sacados para a Rua Direita, apartamentos 2, 3 e 4.	114
Figura 89. Rua da Palma, n.º 336: apenas no apartamento 01, conseguiu-se a separação das zonas íntima e social/serviço, com a integração da cozinha/área de serviço e a sala de estar, nos demais (2 a 5), o acesso à cozinha se dá pela mesma circulação de acesso aos quartos.	115
Figura 90. Rua da Palma, n.º 336: exemplo de disposição de mobiliário nos apartamentos 2 e 3, onde há prejuízo na distribuição dos móveis dos quartos auxiliares para duas pessoas (quarto 02), devido ao tipo de aberturas para a área externa.	118
Figura 91. Rua da Palma, n.º 336: disposição de mobiliário nos apartamentos 4 e 5, onde a falta de ventilação e iluminação adequadas e as dimensões reduzidas das cozinhas/área de serviço, dificultam as atividades essenciais no local.	118
Figura 92. Rua da Palma, n.º 336. Setas verdes: indicação das seteiras de ventilação das cozinhas e banheiros, dos <i>shafts</i> de exaustão (hachurados em vermelho) dos banheiros. Seta azul: porta de ventilação da cozinha no apartamento 02.....	119
Figura 93. Rua da Palma, n.º 336. Vista pilares da varanda que receberam reforço estrutural.	120
Figura 94. Rua da Palma, n.º 336. (a) Vista de fachada voltada para a Rua Direita descaracterizada, vãos vedados, vãos de janela, beiral descaracterizado, muitas vegetações. (b) Vista da fachada recuperada.....	121
Figura 95. Rua da Palma, n.º 336. (a) Vista do forro tipo saia e camisa do <i>hall</i> da escada. (b) Vista do forro tipo tabuado da varanda do primeiro pavimento.....	121
Figura 96. Rua da Palma, n.º 336. Degrau de chegada em pedra de lioz da escada de acesso ao primeiro pavimento.	122

Figura 97. Rua da Palma, n.º 336: detalhe da inserção de vigas e lajes nas áreas molhadas da unidade 01.	122
Figura 98. Rua da Palma, n.º 336. Faixa de revestimento cerâmico até uma altura de 1,20m nas áreas molhadas do apartamento 02: (a) Cozinha. (b) Banheiro.....	123
Figura 99. Rua da Palma, n.º 336. (a) Portada principal de acesso às unidades habitacionais e áreas comuns. (b) Porta de acesso da unidade 01. (c) Seteiras com abertura para o pátio interno, dos banheiros das lojas.....	124
Figura 100. Rua da Palma, n.º 336. Fechamento das varandas no primeiro pavimento com esquadrias de madeira e vidro em péssimo estado de conservação: (a) Varanda comum do primeiro pavimento. (b) Vista externa da varanda na unidade 01.....	124
Figura 101. Rua da Palma, n.º 336. (a) Manchas de infiltração forro da varanda do primeiro pavimento. (b) Rodaforro danificado e manchas de infiltração em forro da unidade 01. (c) Perda de rodaforro na unidade 01.....	125
Figura 102. Rua da Palma, n.º 336. (a) Croqui do primeiro pavimento realizado em vistoria técnica pelo IPHAN em 1995. (b) Detalhe de rachadura em 1996.	126
Figura 103. Rua da Palma, n.º 336. (a) Croqui do primeiro pavimento realizado em vistoria técnica pelo IPHAN em 2001. (b) Detalhe da rachadura em 2001.	127
Figura 104. Rua da Palma, n.º 336. Croqui do primeiro pavimento realizado em vistoria técnica pelo IPHAN em 2001.....	127
Figura 105. Rua da Palma, n.º 336. (a) Pátio interno. (b) Lavanderia. (c) Coradouro.	128
Figura 106. Rua da Palma, n.º 336. Presença de muitas infiltrações e sujidades em decorrência do acúmulo de águas pluviais devido à falta de manutenção: (a) Vista da fachada da Rua da Palma. (b) Janelas rasgadas e balcões sacados na fachada voltada para Rua Direita.....	129
Figura 107. Rua da Palma, n.º 336. Presença de muitas infiltrações e sujidades em decorrência do acúmulo de águas pluviais devido à falta de manutenção: (a) Detalhe de camada pictórica desgastada na fachada da Rua da Palma. (b) Presença de vegetações ao longo de todas as bases das fachadas.	129

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Principais ações realizadas pelo PPRCHSL (1979 – 1995)	59
Quadro 2. Principais ações realizadas pelo PPRCHSL (1995 – 2006)	60
Quadro 3. Relação dos edifícios residenciais multifamiliares para funcionários públicos estaduais, executados na nova etapa do SPSH	75
Quadro 4. Quadro resumo das características gerais do público entrevistado.	80
Quadro 5. Caracterização das Unidades Habitacionais e Áreas Construídas do imóvel da Rua da Estrela, n.º 350.	91
Quadro 6. Conformidades das unidades com relação às áreas úteis totais mínimas exigidas no Código de Construções do Município (unidades habitacionais 01 a 06) do imóvel da Rua da Estrela, n.º 350.	92
Quadro 7. Conformidades das unidades com relação às áreas úteis totais mínimas exigidas no Código de Construções do Município (unidades habitacionais 07 a 12) do imóvel da Rua da Estrela, n.º 350.	93
Quadro 8. Quadro de Conformidades das unidades com relação aos requisitos da ABNT NBR 15575-1/2013 - Dimensões mínimas e organização funcional dos espaços do imóvel da Rua da Estrela, n.º 350.	95
Quadro 9. Caracterização das Unidades Habitacionais e Áreas Construídas do imóvel da Rua da Palma, n.º 336.....	115
Quadro 10. Conformidades das unidades com relação às áreas úteis totais mínimas exigidas no Código de Construções do Município (unidades habitacionais 01 a 05) do imóvel da Rua da Palma, n.º 336.....	116
Quadro 11. Quadro de Conformidades das unidades com relação aos requisitos da ABNT NBR 15575-1/2013 - Dimensões mínimas e organização funcional dos espaços do imóvel da Rua da Palma, n.º 336.....	117

(Página intencionalmente deixada em branco)

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de unidades entregues do Programa Minha Casa, Minha Vida, fev. 2018..	23
Gráfico 2. Quantidade total de unidades habitacionais x Amostra pesquisada.	80
Gráfico 3. Quantidade de unidades habitacionais Rua da Estrela, n.º 350 x Amostra.	81
Gráfico 4. Quantidade de unidades habitacionais Rua da Palma, n.º 336 x Amostra.	106

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO 1

INTRODUÇÃO

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO

O termo Habitação de Interesse Social (HIS) ou habitação social tem prevalecido nos estudos sobre gestão habitacional e utilizado por várias instituições e agências para definir soluções de moradia voltadas para faixas populacionais de menor renda (ABIKO, 1995).

São características da sociedade brasileira: desigualdades sociais e a concentração de renda, manifestadas nos espaços segregados das cidades brasileiras. A dívida social do Brasil em relação à carência habitacional corresponde a mais de sete milhões de famílias que precisam de moradias e dez milhões de domicílios com problemas de estrutura básica. Dentre essas famílias, a população com faixa inferior a três salários mínimos corresponde a 92% do *déficit* habitacional¹ brasileiro (BRASIL, 2004).

A insuficiência de ofertas habitacionais para esta demanda contribui para o crescimento desta parcela da população em favelas e loteamentos irregulares nas periferias das cidades, áreas desprovidas, na maioria das vezes, de infraestrutura básica, como água, energia elétrica, esgoto canalizado, transporte público e serviços essenciais como postos médicos, escolas, segurança e estruturas de lazer. Paralelamente, diversas cidades apresentam um esvaziamento populacional das áreas centrais², regiões com um grande capital investido, infraestrutura, acessibilidade e oportunidades de trabalho. A partir da década de 1970, os centros urbanos das principais cidades brasileiras vêm perdendo moradores, especialmente de famílias de renda média e alta, causando baixa densidade populacional e grande quantidade de imóveis vazios ou subutilizados (COSTA, 2009).

Reabilitação de imóveis vagos ou subutilizados localizados nas áreas centrais é um dos desafios da gestão das cidades brasileiras. Porém, apesar das dificuldades, quando ocorrem com apoio do poder público se tornam viáveis, haja vista experiências bem-sucedidas em algumas cidades. No intuito de contribuir para o equilíbrio do mercado e consequentemente reduzir o *déficit* habitacional, algumas iniciativas, quase todas vinculadas a programas governamentais, foram colocadas em prática, especialmente nas grandes capitais, a reabilitação de edifícios antigos, em parte destinados a usos habitacionais de população de baixa renda (PROJETO REABILITA, 2007).

¹ Entendido como *déficit* por reposição e incremento do estoque de moradias. Envolve moradias sem condições de habitabilidade, devido a precária estrutura física e precisam ser repostas; necessidade do incremento do estoque em função de famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar, dos moradores de baixa renda com dificuldade de pagar aluguel e dos que vivem em imóveis alugados com grande densidade e moradias em imóveis não residenciais (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2016).

² As áreas centrais são definidas como àquelas de ocupação mais antiga, que vai além do centro histórico, englobando bairros vizinhos com características semelhantes (DIOGO, 2001). Nas grandes cidades o esvaziamento se dá principalmente nos centros históricos, que normalmente coincidem com o núcleo de origem das cidades, com características próprias e normas para sua preservação e valorização (DGOTDU, 2000).

A promoção de habitação de interesse social nas áreas centrais favorece a melhoria da qualidade de vida e, democratiza o acesso a cidade aprimorando a infraestrutura e os serviços. Para que isso ocorra é necessário que sejam intervenções abrangentes e não pontuais, e de fundamental importância a presença do poder público no controle e regulamentação de todo o processo e monitoramento do mercado imobiliário, evitando a supervalorização dos imóveis, tornando-os inviáveis economicamente (DIOGO, 2001).

Moradia nas áreas centrais reduz os custos do Estado, pois são áreas consolidadas com infraestrutura, acesso ao sistema de transporte, energia elétrica, abastecimento de água e esgoto, hospitais, escolas, creches, etc., condições que não são garantidas nas áreas periféricas.

As cidades brasileiras com núcleos históricos caminham há anos na luta pela preservação do seu patrimônio arquitetônico e cultural. Caminhos traçados por dificuldades, êxitos e frustrações. Na maioria dos casos, ocorrem duas situações: com um certo tempo os investimentos são encerrados e as áreas ou os monumentos recuperados reiniciam o estado de degradação, ou as intervenções realizadas diminuem a qualidade de vida ou ambiência do centro histórico, dificultando a manutenção de quem lá persiste e atração de novos residentes (MENEZES, 2015). Ainda segundo a autora, já ocorrem mudanças no paradigma das intervenções de centros históricos no Brasil, o reconhecimento da necessidade de inserção do uso habitacional para a preservação e sustentabilidade dos programas de revitalização. As constantes reivindicações pelo direito à moradia, o reconhecimento da fragmentação das cidades e da redução da qualidade urbana e de vida dos cidadãos podem ser aproveitadas e direcionadas para a recuperação, ocupação e preservação do estoque edificado ocioso nos centros históricos.

A cidade de São Luís/MA, tombada pelo patrimônio federal em 1974, contemplada com o título de Patrimônio Mundial da Humanidade em 1997, reúne cerca de 5.600 imóveis, remanescentes dos séculos XVIII e XIX, com proteção estadual e federal. Há quase quatro décadas, são implantados programas de preservação no centro histórico, e em todos, a função social, mesmo que sucinta, sempre esteve presente, especialmente na promoção do uso habitacional.

Considerando a importância da sustentabilidade das políticas de preservação, a relevância social, a contribuição para redução do *déficit* habitacional e a possibilidade de que seus resultados poderão contribuir para direcionar futuras intervenções no centro histórico, este estudo, cujo objetivo geral é analisar os elementos arquitetônicos e construtivos dos projetos de reabilitação de dois imóveis para habitação de interesse social realizados no centro histórico de São Luís/MA, verificará prováveis fatores que possam estar interferindo nos processos de intervenções.

A partir do objetivo geral, foram delineados os seguintes objetivos específicos:

- a) Explicar o conceito de habitação de interesse social;
- b) Explicar o conceito de reabilitação de edifícios em áreas históricas;
- c) Identificar os programas governamentais para habitação de interesse social;
- d) Criticar as intervenções arquitetônicas realizadas nos prédios;
- e) Sistematizar as informações coletadas quanto aos tipos de materiais construtivos tradicionais e contemporâneos;
- f) Propor diretrizes para futuras melhorias nos projetos de reabilitação de edifícios para habitação de interesse social em áreas centrais.

Os objetivos da pesquisa foram definidos com base na problemática explicitada e a pesquisa está ancorada na hipótese de que a reabilitação para habitação de interesse social de edifícios em áreas centrais pode ser uma opção bastante pertinente na situação atual dos centros urbanos das principais cidades brasileiras. Beneficiando aos que trabalham, aos que frequentam, e principalmente aos que residem, principais agentes do processo de revitalização. Pode ser considerado um novo modelo capaz de alavancar a revitalização do centro histórico de São Luís. Os imóveis, objeto de estudo dessa pesquisa, são elementos importantes para direcionar novos caminhos a percorrer.

Tendo como direcionamento os objetivos e hipótese acima listados, a estrutura deste Projeto Aplicado está dividido em cinco capítulos.

O primeiro capítulo, *Introdução*, discorrerá sobre a introdução ao tema, objetivos e a estrutura do trabalho.

O segundo capítulo, *Referencial Teórico*, exporá um breve histórico e caracterização da Habitação de Interesse Social e das Políticas habitacionais praticadas em centros históricos. Tratará também da Reabilitação de áreas centrais, onde expõe sobre a importância das reabilitações dos centros históricos com enfoque na reabilitação de edifícios para habitação de interesse social.

O terceiro capítulo, *Habitação no centro histórico de São Luís*, discorre sobre a caracterização do centro histórico de São Luís e um breve histórico de intervenções realizadas para a preservação do patrimônio edificado.

O quarto capítulo, *Estudos de caso*, trata da metodologia utilizada e procedimentos de coleta, descrição, caracterização e análise dos objetos de estudo.

O quinto capítulo, *Considerações Finais*, organiza a partir de todo o estudo realizado, traz algumas diretrizes para futuras intervenções em imóveis para habitação de interesse social e a identificação de necessidades, benefícios e malefícios, que fundamentarão o atendimento ao objetivo geral desse estudo.

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO 2

REFERENCIAL TEÓRICO

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO 2 – REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico norteará a pesquisa, apresentando um embasamento em literatura já publicada, em livros, artigos, dissertações de mestrado e teses de doutorado, na compreensão sobre habitação de interesse social e as políticas habitacionais no Brasil e a reabilitação de áreas centrais com foco na reabilitação de edifícios para habitação de interesse social.

2.1 Habitação de Interesse Social e Políticas Habitacionais

A função primordial da habitação é a de abrigo. Com o desenvolvimento de suas habilidades, o homem passou a utilizar materiais disponíveis em seu meio, tornando-o cada vez mais elaborado e seguro. (ABIKO, 1995).

Ainda segundo Abiko (1995), nas cidades as habitações foram acrescidas a outras funções primárias como alimentação, descanso, atividades fisiológicas e convívio social em espaços salubres, seguros e confortáveis e integrados com o ambiente urbano adequado, assegurando condições básicas de vida como, infraestrutura, saúde, educação, transporte, trabalho e lazer (FERNANDES, 2003).

Para Fernandes (2003), a habitação desempenha três funções importantes: social, ambiental e econômica. Nos papéis de abrigar a família em um ambiente salutar que também proporcione desenvolvimento econômico com a geração de empregos, bens e serviços e mobilização de setores da economia local.

O termo Habitação de Interesse Social (HIS) ou habitação social tem prevalecido nos estudos sobre gestão habitacional e utilizado por várias instituições e agências para definir soluções de moradia voltada para faixas populacionais de menor renda (ABIKO, 1995). Concebida pelo Estado às camadas mais carentes da população por meio de ações diretas ou indiretas, como isenções fiscais, programas específicos, doações, financiamentos e criação de órgãos e legislação específica (ALMEIDA, 2007).

2.1.1 Breve histórico e caracterização da habitação no Brasil (fins do século XIX até 1986)

A urbanização no Brasil se deu de maneira rápida e desordenada. Em fins do século XIX e início do século XX ocorrera o primeiro surto de crescimento urbano, em decorrência do apogeu industrial, principalmente têxtil no país. Este é considerado como um dos principais

fatores para o êxodo rural somando-se ao fluxo de imigrantes e escravos libertos para as principais cidades e capitais (COELHO, 2002).

Respostas espontâneas começaram a surgir para atender a demanda crescente da população. Formas de habitação popular e coletiva foram surgindo, entre elas destacamos as *vilas operárias*, as *vilas particulares*, os *cortiços* e as *favelas*.

As *vilas operárias* eram conjuntos urbanos compostos por moradias unifamiliares em série, construídas por companhias fabris privadas, destinadas aos seus operários e alugadas a baixos aluguéis ou gratuitas. Algumas vilas eram dotadas de equipamentos sociais como escolas, creche, igreja, armazém, enfermarias, áreas de recreação e lazer, praças. Tudo administrado e sustentado pela empresa como forma de controlar os operários e suas famílias inclusive nas horas de folga (BONDUKI, 2014). São consideradas os primeiros empreendimentos habitacionais de grande porte no país e de relevante impacto no crescimento de várias cidades brasileiras (BONDUKI, 1994).

A implantação de equipamentos sociais junto às moradias teve um papel relevante no âmbito da trajetória das ações habitacionais no país por introduzir a ideia de que o núcleo residencial não devia ser construído apenas por unidades habitacionais, mas requeria uma gama de serviços coletivos a serem prestados para os moradores, requisito que até hoje não tem sido atendido nos projetos. (BONDUKI, 2014, p.21)

Eram consideradas pelo Estado como um modelo a ser estimulado, pois garantia condições dignas de moradia e um controle ideológico, moral e político dos trabalhadores. Um exemplo desse modelo foi a Vila Maria Zélia na cidade de São Paulo/SP, localizada ao lado da fábrica e com todos os equipamentos necessários para o total controle do trabalho e tempo livre dos operários e famílias (ROLNIK, 1981 *apud* BONDUKI, 1994, p. 716).

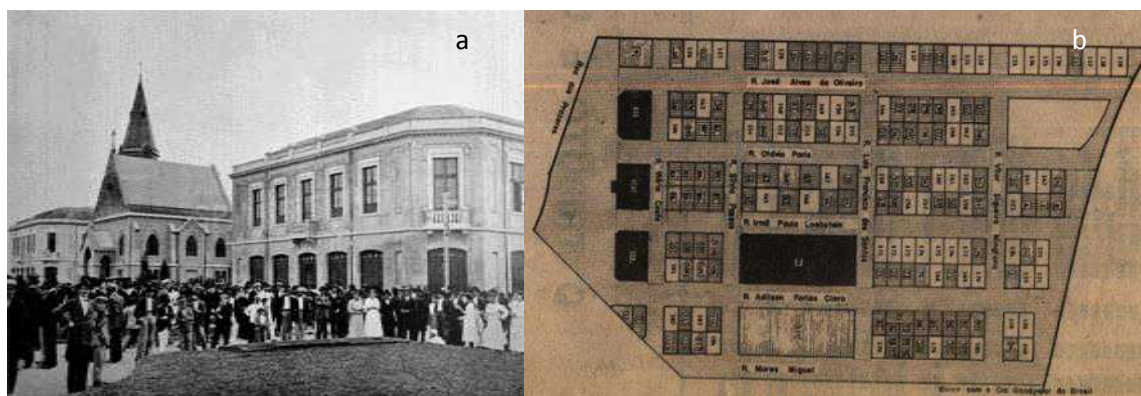


Figura 1. Vila Maria Zélia, 1917: (a) Inauguração. (b) Planta da Vila.

Fonte: Disponível em <http://www.saopauloantiga.com.br/vilamariazelia/>, adaptado pela autora (2018).

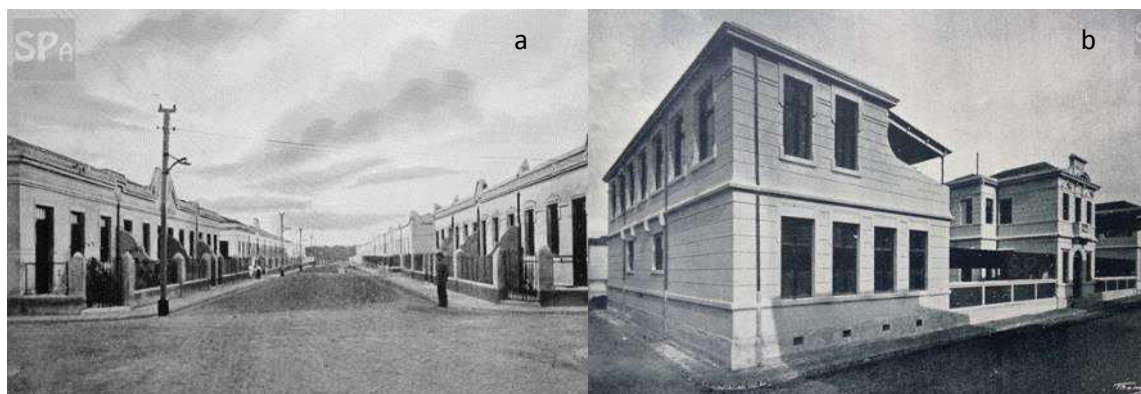


Figura 2. Vila Maria Zélia, 1917: (a) Vista de uma das ruas. (b) Escola de Meninos.
Fonte: Disponível em <http://www.saopauloantiga.com.br/vilamariazelia/>, adaptado pela autora (2018).

Poucas empresas construíram esse modelo exemplar:

Predominaram empresas que edificaram moradias apenas com o objetivo de manter trabalhadores indispensáveis próximos a elas, atendendo um número reduzido de seus empregados. As exceções serviram apenas como referências sobre uma idealidade impossível de ser alcançada. Muitos industriais agiam, na verdade, como qualquer outro investidor, que buscava rentabilizar seus capitais em um negócio altamente lucrativo como era o aluguel de casas. Esta era a lógica que presidia à construção da habitação popular na República Velha. (BONDUKI, 1994, p. 716)

As *vilas particulares*, foram construídas por investidores com vistas a lucrar com o aluguel das casas para uma ampla gama de trabalhadores e da classe média que na época ainda não dispunha de programas de financiamento para a casa própria. Eram compostas desde casas geminadas até núcleos residenciais que ocupavam diversos quarteirões com aproveitamento máximo dos terrenos e sem a presença de equipamentos coletivos. A qualidade das moradias variava de acordo com a capacidade financeira do locatário, pois o objetivo dos investidores era a alta rentabilidade com a locação (BONDUKI, 2014).

Até a década de 1930, a maioria da população era rural, o tipo de moradia predominante era a casa de aluguel, explorado pela iniciativa privada e sem a participação do Estado (RUBIN; BOLFE, 2014). Segundo Pantoja (2006), o capital privado prevalecia com a construção de habitação para a classe operária. O empreendedor particular via na carência de habitação como uma oportunidade de negócio no mercado de aluguéis e o poder público só interferia no setor com legislação e controle de especulação imobiliária.

Segundo Bonduki (2014), aqueles que não tinham condições de pagar aluguel de uma casa salubre, tinham que recorrer a alojamentos coletivos fora dos padrões municipais denominados de *cortiços*, cômodos pequenos e geminados com materiais de pior qualidade, construídos em qualquer terreno, ausência de instalações hidráulicas e sanitárias e áreas de

serviços e banheiros coletivos. Os cortiços tornaram-se a forma mais comum de habitação dos trabalhadores na primeira década do século XX.

Essas formas de habitação popular foram se transformando em um problema para a sociedade e por estarem dentro das cidades começaram a representar uma ameaça de proliferação e de risco de infecções e epidemias para toda a população. A partir daí começaram as discussões de normas regulatórias sobre as cidades (COELHO, 2002). O acelerado crescimento da população, começou a apresentar problemas para as cidades, principalmente a falta de infraestrutura na habitação, saúde e saneamento (YOLLE NETO, 2006).

Surge em fins do século XIX e início do século XX, a postura do higienismo, que primava a adequação ou remoção da habitação pobre dos centros das cidades, justificando as ações de destruição das habitações populares insalubres nos maiores centros urbanos (CARDOSO *et al.*, 2017). O Estado passa a regulamentar a produção habitacional visando o controle sanitário (BONDUKI, 2014). E segundo Coelho (2002), utilizavam-se do pretexto da necessidade de abertura de novas ruas e alargamento de vias e da necessidade de demolições para melhorias sanitárias nas cidades.

Como alternativa, os moradores de baixa renda começaram a procurar outras formas de habitação: surgem as *favelas*, ocupações periféricas ao centro da cidade, com limitação ao acesso a diversos equipamentos urbanos consolidados no centro, bem como distantes dos empregos e infraestrutura (TORRES, 2016). Geralmente ocupações desordenadas em espaços vazios das cidades, em morros ou periféricas aos centros das cidades, margens de rios, canais, alagadiços, áreas em princípio sem atração imobiliária com casas construídas com materiais precários (madeira, papelão, zinco, etc) (ABIKO, 1995).

O primeiro registro dessa nova forma de morar ocorrera na cidade do Rio de Janeiro/RJ em 1895, na época chamado de Morro da Favela e hoje, Morro da Providência. Constituída por moradias em condições similares aos cortiços das cidades, precárias e insalubres, edificadas com materiais reaproveitados, com difícil acesso, ausência de infraestrutura e saneamento básico (COELHO, 2002).

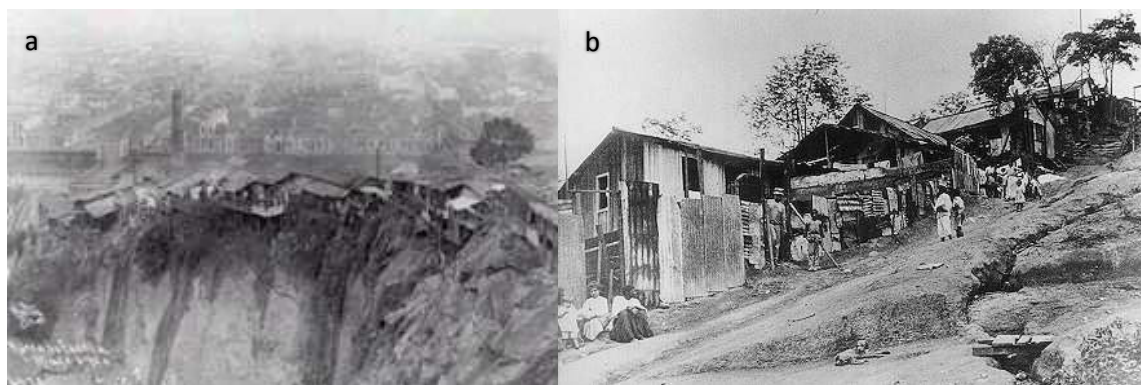


Figura 3. (a) e(b) Vista de barracos pendurados na pedra da primeira favela do Brasil, o Morro da Favela no Rio de Janeiro em 1920. Hoje Morro da Providência.

Fonte: Disponível em <http://www.museudeimagens.com.br/morro-da-providencia-primeira-favela> e <http://www.controversia.com.br/blog/2017/03/15/primeira-favela-brasileira-surgiu-ha-120-anos/>, adaptado pela autora (2018).

Ainda segundo Rubin e Bolfe (2014), a partir da década de 1930, início do governo Vargas (1930-1945), o problema passou a ser encarado de outra maneira: por fim no monopólio habitacional da iniciativa privada, que se mostrou incapaz de atender a demanda; os valores dessas habitações eram incompatíveis com os salários dos trabalhadores; onde a relação com os inquilinos não era regulamentada e a intervenção do Estado se fazia necessária. Conforme Bonduki (2014), com o início da migração rural para as cidades e crescimento da população, o Estado precisava equacionar o problema habitacional para os trabalhadores urbanos. O período é caracterizado pelo surgimento das primeiras intervenções do Estado na Habitação, nova postura adotada e colocada em prática pelo governo Vargas.

Segundo Yolle Neto (2006), esse período é marcado pelo início de mudanças no cenário nacional da habitação, oriundas de alterações na legislação e política habitacional. De acordo com Bonduki (2014), o Estado passa a intervir no mercado de aluguéis, abandona a postura do monopólio das livres forças do mercado para construção, comercialização e locação habitacional, vigentes até então e o surgimento de linhas de financiamento habitacional, com facilidades de venda de lotes a prestações, condizentes com a realidade financeira do proletariado.

O início da produção estatal é marcado pela criação a partir de 1933, dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs). Primeira tentativa do governo de produzir e promover habitação social no país (BONDUKI, 2014). Foram criados para organizar o sistema previdenciário estatal para algumas categorias profissionais (PANTOJA, 2006). Estes institutos passaram a promover o financiamento da habitação a seus afiliados e consequente aumento da produção de unidades habitacionais populares (YOLLE NETO, 2006). A moradias construídas e locadas pelos IAPs, tinham como objetivo garantir um patrimônio rentável com

retornos garantidos através dos aluguéis (BARON, 2011). Embora a produção tenha sido expressiva, seu atendimento era restrito à população de algumas classes profissionais, deixando sem atendimento grande parcela da população (DENALDI, 2003).

Foram criados vários Institutos de Aposentadoria e Pensões que eram divididos por categorias profissionais: IAPM (marítimos), IAPB (bancários), IAPC (comerciários), IAPI (industriários), IAPETEC (empregados em transportes e cargas) e IAPE (estivadores), dentre outros (BONDUKI, 2014).

Embora cada instituto tenha tido uma trajetória específica do projeto, a grosso modo, a atuação dos IAPs na área da habitação pode ser dividida em três fases: de 1937 a 1945, período de aquisição de terrenos, elaboração de projetos e início da produção; de 1946 a 1951, período das grandes realizações, com a construção massiva dos conjuntos; e de 1952 a 1964, momento de forte queda na produção em todo o país. (BONDUKI, 2014, p. 162)



Figura 4. Conjunto Habitacional Filipinho, destinado aos trabalhadores do comércio, construído em 1950 pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciários (IAPC) na cidade de São Luís-MA.

Fonte: Disponível em

<https://www.facebook.com/MinhaVelhaSaoLuis/photos/a.215363145259620.45682.215353071927294/255454927917108/?type=3&theater>.



Figura 5. Conjunto Habitacional Passo d'Areia, destinado aos trabalhadores da indústria, construído entre 1946 e 1952 pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários (IAPI) na cidade de Porto Alegre/RS.

Fonte: Disponível em

<http://wp.clicrbs.com.br/almanaquegaucho/2012/06/20/a-vila-dos-industriarios/?topo=13,1,1,,,13&status=encerrado>.

A política habitacional implantada no Brasil no início do século XX, de um modo geral foi incompleta, pois somente trabalhadores associados tinham direito de financiar um imóvel ou terreno, junto aos Institutos, e a população baixa renda continuou excluída desse processo (ALMEIDA, 2007). Como mencionado, as favelas surgiram como alternativa para a população mais pobre no início do século XX, a partir da expulsão da população moradora de cortiços em áreas centrais. Outra atuação do governo federal à época foi a tentativa de eliminar favelas e inibir a construção de novas por meio do estabelecimento de leis. Em vários estados foram elaborados planos de controle e erradicação de favelas e projetos de remoção (DENALDI, 2003). Foram ações pouco eficazes em contraponto a amplitude do problema habitacional. Com o crescimento acelerado da população e a falta de políticas habitacionais que atendessem à massa de trabalhadores não qualificados que chegavam à cidade, restava a população de baixa renda a opção de ocupações em terras ociosas e periferias (CARDOSO, 2007).

Em 1946, no governo de Eurico Gaspar Dutra, foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP), primeiro órgão com atuação no âmbito federal, cuja atribuição exclusiva era equacionar o problema habitacional com propostas de financiamentos habitacionais na zona rural e em áreas urbanas, pela iniciativa privada ou pública destinadas à venda ou locação a trabalhadores, sem objetivos de lucro (PANTOJA, 2006). Foi uma tentativa de instituir uma entidade destinada a produção de moradias às populações de baixa renda, independente da classe profissional. Uma estratégia de reinserção e valorização da classe operária remetida às periferias no processo de segregação social e crescimento das cidades (SOUSA, 2015).

Tratava-se de uma proposta muito extensa, propunha-se financiamentos de moradias, infraestrutura, saneamento, indústria de material de construção e pesquisa habitacional.

A proposta da Fundação da Casa Popular revelava objetivos surpreendentemente amplos, demonstrando até mesmo certa megalomania (ela se propunha financiar, além de moradia, infraestrutura, saneamento, indústria de material de construção, pesquisa habitacional e até mesmo a formação de pessoal técnico dos municípios); no entanto, sua fragilidade, carência de recursos, desarticulação com os outros órgãos que, de alguma maneira, tratavam da questão e, principalmente, a ausência de ação coordenada para enfrentar de modo global o problema habitacional mostram que a intervenção dos governos do período foi pulverizada e atomizada, longe, portanto, de constituir efetivamente uma política. (BONDUKI, 1994, p. 717)

Conforme Sousa (2015), atuante até 1964, a Fundação da Casa Popular não conseguiu atingir a demanda do governo com a falta de moradias e os problemas originados pelo processo de urbanização. O fracasso se deu por fatores como: oposição dos setores da

construção civil, incorporadores imobiliários e IAPs, pois temiam que a proposta de construção de moradias populares viesse a dificultar seus investimentos e reduzisse a rentabilidade; a centralização da gestão; a necessidade de fontes permanentes de recursos; a inflação crescente e a recessão econômica brasileira, restringindo a capacidade de acesso por parte dos grupos sociais de baixa renda, que continuavam recorrendo às moradias em áreas periféricas das cidades em constante crescimento. Em 18 anos de atuação, a FCP produziu 18.143 unidades em 143 conjuntos habitacionais.

O fracasso da Fundação da Casa Popular como órgão central e coordenador de uma emergente «política habitacional», no entanto, não obscurece o fato de que sua criação, como o primeiro órgão nacional destinado exclusivamente à provisão de moradias para a população de baixa renda, representou o reconhecimento de que o Estado brasileiro tinha obrigação de enfrentar, através de uma intervenção direta, o grave problema da falta de moradias. (BONDUKI, 1994, p. 718)

Em 1964 teve início ao período da Ditadura Militar (1964 - 1985). O novo governo extinguiu os IAPs, centralizou a previdência no Instituto Nacional de Previdência Social (INPS) e transferiu as atribuições das Carteiras Prediais ao então criado Banco Nacional de Habitação (BNH) (ALMEIDA, 2007).

As diretrizes da política habitacional do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foram embasadas pela atuação estatal através dos Institutos de Aposentadoria e Pensões e da Fundação da Casa Popular (NEGRELOS, 2014). O BNH era responsável por financiar e gerir o SFH. Milhares de unidades habitacionais foram construídas no país para a população de baixa renda com uma arquitetura padronizada e desqualificada. Criou-se uma diferenciação entre as habitações orientadas por profissionais e as com padrão definido (MEDEIROS, 2007). O BNH foi criado para ser lucrativo, autossustentável, atender prioritariamente a produção de moradias a população de baixa renda, supondo que esta conseguiria a casa própria não subsidiada (DENALDI, 2003).

As unidades regularizadas de propriedade dos IAPs foram vendidas com financiamento do BNH. Muitos dos imóveis não regularizados integralmente, continuam de propriedade da previdência social, um dos maiores patrimônios estatais imobiliários do país, e até hoje inúmeros estão abandonados devido a inexistência de uma política clara de destinação dos mesmos (BONDUKI, 2014).

A política habitacional do BNH utilizava recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), criado em 1966, como uma poupança obrigatória a todos os trabalhadores. Disseminou um modelo de implantação periférica dos conjuntos residenciais

em locais longínquos e sem infraestrutura, o qual contribuiu para a expansão horizontal de muitas cidades (BONATES, 2009).



Figura 6. Conjunto Mocambinho, na cidade de Teresina/PI. (1982 / Cohab-PI / Acervo digital Teresina Antiga.

Fonte: Disponível em <http://teresinaantiga.com/inauguracao-do-conjunto-mocambinho.php>.



Figura 7. Bairro Cidade Operária na cidade de São Luís/MA, 1984. Um dos maiores empreendimentos imobiliários do Maranhão e do Brasil em meados dos anos de 1980.

Fonte: Disponível em <https://www.facebook.com/MinhaVelhaSaoLuis/photos/a.215363145259620.45682.215353071927294/1222346311227960/?type=3&theater>.

Segundo Negrelos (2014) a implantação desses conjuntos era realizada pelas Companhias de Habitação (COHABs), com a produção de grandes conjuntos habitacionais e projetos padrão nas periferias das cidades, conhecidas como áreas de expansão da cidade, diminuindo os custos e obtendo maior retorno financeiro com construções e aquisição de terrenos baratos. Apesar de divulgar que a intenção era incluir o máximo de trabalhadores em casas próprias, essa nova política habitacional mostrou resultados excludentes com condições financeiras desfavoráveis. As alternativas encontradas pelas famílias pobres eram as favelas e os loteamentos clandestinos das periferias das cidades.

Durante sua vigência, o BNH, financiou 4,8 milhões de habitações, em torno de 25% das moradias construídas no país entre 1964 e 1986. As habitações financiadas se destinaram a

todas as faixas de renda, porém, os investimentos atingiram predominantemente a classe média, ficando a população de baixa renda responsável por apenas 20% dos financiamentos. Além das habitações, foram financiadas obras de infraestrutura urbana e equipamentos sociais, vinculados aos empreendimentos habitacionais (RUBIN; BOLFE, 2014).



Figura 8. Bairro Cohab na cidade de São Luís/MA na década de 70. Construídos 543 residências pelo convênio BNH e COHAB/MA.

Fonte: Disponível em

<https://www.facebook.com/MinhaVelhaSaoLuis/photos/a.215363145259620.45682.215353071927294/815092971953298/?type=3&theater>.

Na década de 1980 o país encontrava-se em crise monetária, crescente inflação, congelamento de salários e ausência de subsídios, fatores determinantes para a extinção do BNH em 1986. Suas atribuições foram incorporadas pela Caixa Econômica Federal e, como esta não atuava em programas habitacionais, o período até a segunda metade da década de 1990 foi marcado por carência em ações governamentais mediante a crise no sistema da habitação (LARCHER, 2005). O aumento da forte demanda de baixa renda contribuiu para a expansão desordenada da periferia, crescimento das favelas, cortiços, cômodos de aluguel e autoconstruções em loteamentos populares (COELHO, 2002).

2.1.2 Direito a Moradia Digna (1988 até os dias atuais)

O direito à moradia digna foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, na Declaração Universal dos Direitos Humanos da Organização das Nações Unidas (MEDEIROS, 2007) e, foi recepcionado, propagado e reconhecido como social e fundamental a todos na Constituição Federal Brasileira de 1988, por advento da Emenda Constitucional n.º 26 de 14 de fevereiro de 2000, onde altera o caput do artigo 6.º O reconhecimento na Constituição pelo direito à moradia impõe de forma direta aos Entes da Federação a obrigação e cumprimento de implementações de políticas e

programas habitacionais capazes de assegurar o acesso a moradia digna por todos (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS, 2016).

Art. 6.º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL, 1988)

Desde a extinção do BNH em 1986, ocorrera um vazio de programas inerentes à habitação. As cidades se expandem cada vez mais de forma horizontal, fragmentada e dispersa. São criadas inúmeras leis e programas que versam o direito à moradia, dentre elas destacam-se o Estatuto da Cidade, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), esse último estabeleceu regras que facilitaram a regularização fundiária de interesse social (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS, 2016).

2.1.2.1 Estatuto das Cidades

Em 2001, foi instituída a Lei Federal 10.257, intitulado como **Estatuto das Cidades**, criado para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que tratam da política de desenvolvimento urbano e da função social da propriedade, cujo seu cumprimento ocorre quando é destinada a satisfazer as necessidades de todos os habitantes, e não exclusivo a alguns, bem como o planejamento de uma cidade mais acessível, igualitária, justa e democrática com respeito ao interesse coletivo (TORRES, 2016).

É considerado o marco legal para o desenvolvimento das cidades, pensado para reduzir a desigualdade social no país. Normatizou instrumentos do direito urbanístico, regulamentando ações nas áreas de planejamento e gestão urbana do território municipal, contemplando habitação, saneamento, transporte e mobilidade urbana. Estabelece diretrizes e instrumentos de política urbana, para ações do poder público em prol do interesse público, considerando os aspectos urbanos, ambientais e sociais, bem como segurança e do bem-estar dos cidadãos (OLIVEIRA, 2001).

O município é o responsável pela elaboração e cumprimento de políticas urbanas. Para que os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade possam ser colocados em prática, é necessário que estejam previstos e detalhados no Plano Diretor³, estabelecido como

³ Principal ferramenta dos municípios para organização do território, instrumento de implementação de uma política de desenvolvimento e expansão urbana. Cabe aos municípios acima de vinte mil habitantes a obrigatoriedade da sua elaboração, aprovação, gestão e monitoramento. Deve ser elaborado com a participação da

instrumento jurídico capaz de indicar os fundamentos necessários para que a propriedade urbana cumpra sua função social. Possibilitando acesso aos direitos de todos os cidadãos, à moradia, aos serviços e equipamentos urbanos, ao transporte público, ao saneamento básico, à saúde, à educação, à cultura e ao lazer (OLIVEIRA, 2001).

Com a instituição do Estatuto das Cidades, assumem efetivamente como caráter de direito básico da população: a função social do solo urbano e a habitação. As políticas e estratégias habitacionais para a população de baixa renda passam a ser legalmente submetidas ao interesse da sociedade, principalmente pelos municípios (LARCHER, 2005). A habitação de interesse social deve ser definida como aquela necessariamente induzida pelo poder público. O Estatuto das Cidades também procura categorizar a habitação de interesse social quanto a faixas de renda restrita e localizada em zonas “especiais”, assim apontadas por critérios de localização, usos afins e particularidades ambientais, entre outros (BONDUKI, 2003).

Além de ter definido uma série de instrumentos visando o desenvolvimento urbano e a gestão democrática da cidade, foi utilizado como suporte para criação em 2003, do **Ministério das Cidades**, cujas atribuições são a elaboração de políticas públicas de desenvolvimento urbano, políticas setoriais de habitação, saneamento básico, mobilidade urbana e transporte urbano. A política habitacional brasileira passou por um novo processo, cujo principal foco de atuação seria a inclusão da população excluída do direito à cidade (SOUSA, 2015).

Segundo Castro (2015), o Ministério das Cidades tornou-se o órgão responsável pela criação e gestão da **Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU)**, conjunto de princípios com o objetivo de nortear os investimentos em habitação, saneamento ambiental, mobilidade urbana, transporte e trânsito, bem como promover uma política fundiária e imobiliária inclusiva e fortalecer institucionalmente os municípios brasileiros.

À época, apresentou propostas baseadas em instrumentos do Estatuto das Cidades, gerando políticas nacionais, dentre elas o *Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais*, que sugere um processo de gestão compartilhada pública e privada na recuperação e reutilização dos conjuntos edificados ociosos, subutilizados ou abandonados, melhoria de espaços e serviços públicos e acessibilidade (CASTRO, 2015).

Os Planos de Intervenções nos Centros Urbanos são elaborados pelos municípios, governos estaduais ou empresas da administração direta, onde com o apoio do Ministério das Cidades em parceria com os Ministérios da Cultura, do Planejamento, do Turismo, do

população, aprovado por lei municipal e integrado ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual (TORRES, 2016).

Transporte e a Caixa Econômica Federal, viabilizam, na medida do possível, recursos para a efetivação dos programas e projetos de reabilitação urbana (BRASIL, 2005).

Em 2004, a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, inclui e aprova o **Plano Nacional de Habitação (PNH)**, estratégia em longo prazo visando garantir o acesso à moradia digna para todo cidadão brasileiro (BRASIL, 2009). Busca a diminuição do *déficit* habitacional no país com a elaboração de programas e ações com a cooperação entre a União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Nessa época percebe-se uma elevação dos recursos destinados à produção habitacional de baixa renda, estendendo-se nos anos seguintes, em resposta às reivindicações de vários setores que lutavam pela priorização de investimentos em políticas sociais (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS, 2011).

2.1.2.2 Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)

O Sistema Nacional de Habitação (SNH) é o principal instrumento do Plano Nacional de Habitação (PNH). A sua estrutura visa estabelecer condições para enfrentar o *déficit* habitacional quantitativo e qualitativo no país, por meio de ações integradas nos três níveis de governo (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS, 2011).

Em 2005, foi instituído pela Lei Federal n.º 11.124, o **Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)** e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), originado por iniciativa popular do movimento pela reforma urbana em defesa da população de baixa renda no acesso à moradia (CARDOSO, 2008). O SNHIS parte da premissa de uma gestão compartilhada entre os entes federativos que possuem competência comum constitucional de produzir moradias. Tem como principais objetivos: viabilizar à população de baixa renda acesso à terra urbanizada e moradia digna; implementar políticas, programas e subsídios de promoção de acesso à habitação social; e articular e acompanhar a atuação das instituições e órgãos promotores de habitação. O FNHIS, tem como finalidade unir recursos de diferentes fontes que sejam destinados exclusivamente a subsidiar a população de mais baixa renda. Os recursos são aplicados de forma descentralizada pelos Estados, Municípios e Distrito Federal, em programas de habitação de interesse social. Estes, para ter acesso aos recursos, devem firmar um termo de adesão ao SNHIS, constituir fundo local, com dotação orçamentária própria; constituir conselho gestor; apresentar um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS); e elaborar relatórios de gestão (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS, 2011).

2.1.2.3 Programa Minha Casa, Minha Vida

Em 2007 é implantado pelo Governo Federal, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)⁴, com investimentos em infraestrutura, setores de habitação e saneamento e a urbanização de assentamentos precários (RUBIN; BOLFE, 2014). E, em 2009, como um dos eixos do PAC, o Governo Federal lançou o maior programa habitacional já implantado no país, o **Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)**, cuja intenção era impulsionar o crescimento da economia brasileira ante a crise econômica de 2008⁵, através da construção de um milhão de moradias para famílias de baixa renda, no intuito de estimular a produção habitacional e o desenvolvimento do setor da construção civil (ROMANELLI, 2013).

Inicialmente o programa recebeu diversas críticas devido à forma de operação e por estar independente do SNHIS e FNHIS, promotores do controle e participação social que englobam todos os recursos existentes habitação popular (RUBIN; BOLFE, 2014).

Para facilitar o fluxo de recursos, principalmente para os setores privados, o PMCMV foi operacionalizado através de um fundo já existente e usado para o Programa de Arrendamento Residencial (PAR). As moradias concebidas são tratadas como mercadorias que são disponibilizadas em locais de acordo com o interesse do empreendedor, no caso as construtoras. Construídas em áreas distantes e de custo baixo, na maioria das vezes inacessíveis aos serviços públicos e infraestrutura. A população beneficiada recebe o imóvel, porém não é contemplada pelo direito à moradia digna e à cidade (CARDOSO *et al.*, 2017).

De acordo com dados do Ministério das Cidades, em nove anos de programa (2009-2017), foram entregues mais de três milhões e quinhentas unidades em todo o país, e previsto para 2018 mais 600 mil unidades (ver Gráfico 1).

⁴ Criado em 2007 o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) promoveu a retomada do planejamento e execução de grandes obras de infraestrutura social, urbana, logística e energética do país, contribuindo para o seu desenvolvimento acelerado e sustentável. Pensado como um plano estratégico de resgate do planejamento e de retomada dos investimentos em setores estruturantes do país, o PAC contribuiu de maneira decisiva para o aumento da oferta de empregos e na geração de renda, e elevou o investimento público e privado em obras fundamentais. Disponível em: <http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac>.

⁵ A crise financeira de 2008 foi a maior da história do capitalismo desde a grande depressão de 1929. Começou nos Estados Unidos após o colapso da bolha especulativa no mercado imobiliário, alimentada pela enorme expansão de crédito bancário e potencializada pelo uso de novos instrumentos financeiros, a crise financeira se espalhou pelo mundo todo em poucos meses. (OUREIRO), José Luis. Artigo escrito para o jornal Valor econômico em 13/09/2011. Disponível em: <https://www.valor.com.br/opiniao/1004628/origem-causas-e-impacto-da-crise>.

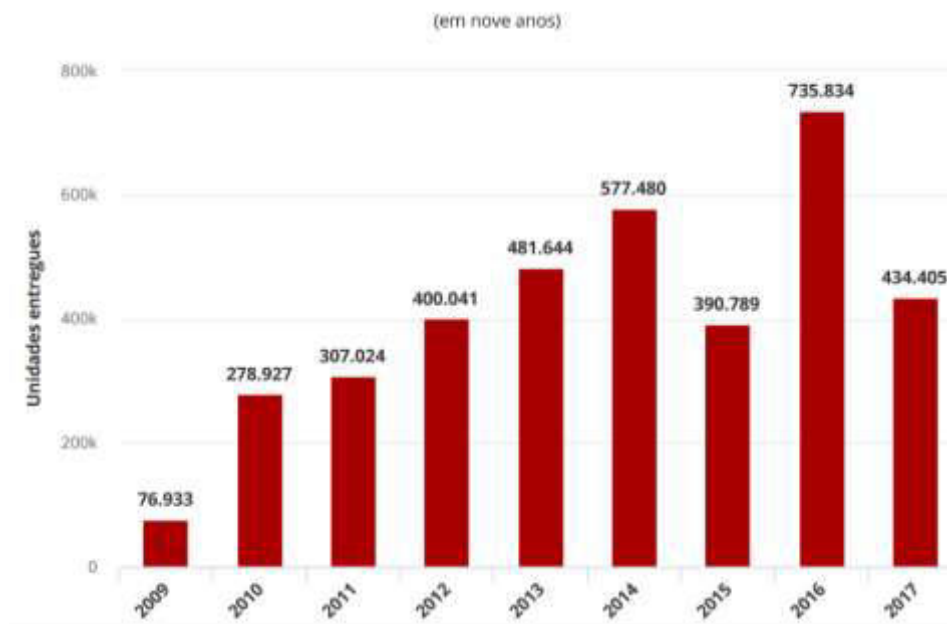


Gráfico 1. Número de unidades entregues do Programa Minha Casa Minha Vida, fev. 2018.

Fonte: Extraído de dados do Ministério das Cidades, disponível em <https://g1.globo.com/economia/noticia/em-evento-da-caixa-temer-affirma-que-minha-casa-minha-vida-tera-de-600-ou-700-mil-novas-unidades-em-2018.ghtml>.

Conforme explana Romanelli (2013), a crise habitacional estabelecida no país desde o início do século, a cada ano se agrava, principalmente para as famílias de baixa renda. A produção de moradias é insuficiente e um problema comum a diferentes períodos de governo. Todos os programas implementados pelo poder público não reverteram o crescente *déficit* habitacional. As preocupações sempre foram com uma visão restrita na ênfase da provisão de unidade casa, muitas das vezes sem a integração com outras políticas públicas e mobilidade urbana. O maior programa já implementado pelo governo, o Programa Minha Casa Minha Vida, gerou explosão horizontal das cidades, diversos conjuntos construídos em áreas distantes dos centros urbanos, sem infraestrutura de água, esgoto, transporte, saúde, educação e segurança⁶. Segundo Maricato (2001), nem sempre construir moradias é a melhor forma de reduzir o *déficit* habitacional, é necessário regularizar as áreas já ocupadas na cidade consolidada, diminuindo assim a demanda em lugares longínquos.

⁶ Reportagens publicadas a respeito da falta de infraestrutura nesses empreendimentos:

Falta de escolas: <http://www.suacidade.com/20160421/moradores-do-residencial-amendoeira-reclamam-de-falta-de-escolas-na-area>; *Violência:* <https://imirante.com/oestadoma/noticias/2018/07/13/zona-rural-de-sao-luis-continua-sob-o-dominio-de-faccoes-criminosas/>; <https://imirante.com/oestadoma/noticias/2016/04/06/moradores-do-residencial-ribeira-reclamam-da-falta-de-seguranca/>; *infraestrutura:* <https://g1.globo.com/ma/maranhao/noticia/2019/01/16/defesa-civil-isola-area-em-risco-no-residencial-da-ribeira-em-sao-luis.ghtml>



Figura 9. Exemplos de empreendimentos do PMCMV na zona Rural da cidade de São Luís/MA. (a) Residencial Ribeira, composto por 3 mil unidades entre casas e apartamentos. (b) Residencial Amendoeira com 1300 unidades habitacionais, entregues em 2015.

Fonte: (a) Disponível em <http://www.gilbertolima.com.br/2015/04/prefeitura-convoca-sorteados-para.htm>. (b) Disponível em <http://www.agenciasaoluiz.com.br/foto/11864/#&gid=1&pid=6>. Adaptado pela autora (2018).

Exemplos do fracasso do programa podemos citar na cidade de São Luís/MA, as famílias beneficiadas vivem do sonho da casa própria ao pesadelo pela falta de infraestrutura e descaso do poder público. Obras malfeitas e inacabadas, onde a necessidade do governo de aumentar os números estatísticos atropela o sonho de milhares de famílias. Todos os empreendimentos entregues apresentam problemas, construídos nas periferias das cidades, a quilômetros de distância do centro, onde não há escolas, postos de saúde, tratamento de esgoto, água e policiamento, alguns até sem iluminação pública e pavimentação das ruas.



Figura 10. (a) (b) Exemplos do estado de calamidade após a entrega de empreendimentos do PMCMV na zona Rural da cidade de São Luís/MA.

Fonte: Páginas de notícias locais⁷. Adaptado pela autora (2018).

⁷ Figura 10. (a) Disponível em <https://edicao.jornalpequeno.com.br/impresso/2015/07/12/residenciais-do-minha-casa-na-ilha-acumulam-problemas-de-infraestrutura/>. (b) Disponível em <https://g1.globo.com/ma/maranhao/noticia/2018/12/17/crateras-destroem-ruas-e-ameacam-moradores-em-sao-luis.ghtml>.



Figura 11. Distância de aproximadamente 20km entre o centro da cidade de São Luís/MA e alguns empreendimentos do PMCMV localizados na zona Rural da cidade.

Fonte: Extraído do Google maps. Adaptado pela autora, 2018.

Para Sousa (2015), apesar da disponibilidade de recursos e de instrumentos legais e operacionais, depois de 2010, a política de habitação no Brasil, abandonou a cidade, como é o caso do Programa Minha Casa, Minha Vida. As preocupações e as operações de reabilitação das áreas centrais geralmente não objetivavam a ocupação por habitações.

2.1.3 Políticas habitacionais e Centros Históricos

Os anos de 1970, correspondem ao período em que os centros tradicionais das maiores cidades, principalmente as capitais, perderam sua atratividade econômica e imobiliária, em decorrência da abertura de novas infraestruturas viárias para o automóvel e consequente criação de novas centralidades. As classes com maior poder aquisitivo, deixaram de frequentar os centros, que começaram a deteriorar-se com a popularização, crescimento de comércio informal e o foco dos investimentos voltados para as novas expansões das cidades (BONDUKI, 2010). As cidades brasileiras ainda estavam em um contínuo processo de expansão urbana, algumas áreas antigas já estavam em estado de estagnação econômica, obsoletas e de degradação urbana. A partir dessa preocupação, nessa época terão início aos programas de reabilitação em áreas históricas no Brasil (FERREIRA, 2017).

A maioria das intervenções preservacionistas realizadas possuem motivações diversas, sejam de caráter econômico, cultural ou social, porém sem a clara definição de para quem preservar. Segundo Ferreira (2017), os primeiros projetos foram baseados em experiências em outros países e tiveram um foco inicial a exploração econômica e turística dessas áreas, orientado também por cartas patrimoniais, a exemplo a Norma de Quito (OEA, 1967).

As vantagens econômicas e sociais do turismo monumental figuram nas mais modernas estatísticas, especialmente nas dos países europeus, que devem sua presente prosperidade ao turismo internacional e que contam, entre suas principais fontes de riqueza, com a reserva de bens culturais. (OEA, 1967)

O Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), preocupado com o avanço da descaracterização das cidades históricas e perdas de bens históricos, busca apoio junto à Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), que culminaram com a vinda, entre 1966 e 1967, de um consultor de monumentos franceses, Michel Parent, que percorreria diversas cidades e elaborou um relatório técnico que embasara essa nova política de preservação, com ênfase na relação entre turismo, desenvolvimento econômico, preservação e valorização do patrimônio cultural (LEAL, 2008).

Ainda segundo Leal (2008), para Michel Parent, a gestão do patrimônio deveria se basear no planejamento urbano e turismo, com a divisão de competências entre as três esferas de governo, federal, estadual e municipal, além de investimentos na formação do quadro técnico e reestruturação do IPHAN. As recomendações embasaram todas as ações futuras com relação ao patrimônio, do IPHAN e de todo o governo federal.

Em 1973, foi criado o Programa de Cidades Históricas (PCH), considerado a primeira política de preservação criada para discutir patrimônio cultural e o desenvolvimento socioeconômico, e o primeiro programa federal que investiu em áreas urbanas de interesse histórico e cultural. A atividade turística passou a ser vista como a forma mais viável de aproveitamento econômico do patrimônio cultural, funcionando como um meio de democratização da cultura a partir do acesso de grandes parcelas da população. Nesse processo ainda não havia a participação da população, mas mesmo assim foi de boa aceitação da opinião pública (CORRÊA, 2012).

A atuação do PCH era com a participação dos governos federal, estadual e municipal. Os recursos eram destinados basicamente a obras de restauração e infraestrutura turística. Os critérios para seleção das cidades baseavam-se no potencial turístico, na viabilidade imediata das ações e no risco de arruinamento das edificações. Inicialmente foram beneficiadas, dentre outras, algumas cidades nos estados da Bahia, inclusive a capital Salvador, Pernambuco,

Ceará, Alagoas, Piauí e Maranhão, sendo neste último, apenas na capital São Luís (obras de infraestrutura) e na cidade de Alcântara (obras emergenciais) (FERREIRA, 2017).

Conforme Ferreira (2017) afirma, a atuação inicial do PCH, apesar de ter sido considerada pelos órgãos de preservação de muito êxito, foi muito criticada devido a exploração econômica excessiva dos bens recuperados. O patrimônio brasileiro, antes visto como símbolo de uma identidade nacional, sendo transformado em bens culturais lucrativos com novas relações com a sociedade, e a possibilidade de oferecer aos usuários uma interpretação de que se tornara um espaço congelado, transformado em museu. Choay (2001, p. 191) expõe os perigos da transformação de centros antigos colocados à margem da dinâmica e do cotidiano da cidade, afirmando que “Tornando-se histórica, ela perde sua historicidade”.

Em 1979, o PCH até então coordenado pelo Ministério do Planejamento, é transferido para o IPHAN. Apesar de ter sido continuado pelo órgão, Corrêa (2012, p.28), considera a época como “[...] marco de encerramento enquanto modelo proposto em 1973, quando é instituído”.

Segundo Ferreira (2017), nesta nova fase o PCH foram realizados uma série de estudos, baseados em análises já realizadas no final dos anos 1970, onde ressaltado por Sant’Anna (*apud* FERREIRA, 2017, p. 86), de que “[...] desde o final dos anos 70, a habitação surgiu como a instância mais adequada e capaz de traduzir em ações concretas os princípios da política de preservação que se queria, aliada à promoção social e à valorização econômica do patrimônio”. Já havia o entendimento de que apenas o uso habitacional poderia garantir o uso contínuo das edificações e vitalidade dos centros históricos o que nem sempre ocorre com a população sazonal atraída pelo turismo. A partir da década de 1980, os discursos de preservação das áreas urbanas centrais, passou a priorizar a população e os problemas urbanos e sociais (FERREIRA, 2017).

Com esse novo entendimento, foi criado em 1982 o Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos (PRNH), que previa a preservação de áreas urbanas e históricas como um todo, de forma integrada, estimulando as condições socioeconômicas, culturais e políticas, com recuperação de habitações e consequente manutenção e melhoria na qualidade de vida da população residente original. Em linhas gerais, o PRNH estabeleceu os critérios de prioridade como o estado de conservação das edificações e o grau de interesse histórico, artístico, arquitetônico, ambiental e social, a presença de moradores e a valorização da população com incentivos para sua permanência no local. Teve como ponto de partida a cidade de Olinda/PE, com a implantação de uma ação experimental, Projeto Piloto de Olinda (PPO), estruturado com a participação efetiva da população local (SPHAN, 1985). O caráter participativo da população foi essencial para o desenvolvimento do PPO, os moradores

buscavam preservar o modo de vida tradicional e tinham uma resistência à instalação de equipamentos e atividades econômicas que pudessem causar a descaracterização da área com o aumento do fluxo de visitantes e da especulação imobiliária (FERREIRA, 2017).

Apesar da formatação das diretrizes de atuação, o PRNH não foi implantado como programa nacional, atuou como programa experimental em Olinda/PE com o apoio dos órgãos locais até 1986. O programa foi encerrado após a extinção do BNH, banco financiador das linhas de crédito habitacionais para áreas históricas, e o município não teve como dar continuidade no financiamento da recuperação dos imóveis cadastrados (FERREIRA, 2017).

Para arquiteta Vera Bosi, apesar de o PPO não ter sido avaliado oficialmente pelo IPHAN e pelo BNH, foi considerado como uma experiência de sucesso pelos envolvidos, moradores e técnicos participantes, devido à alta adesão da população residente e o baixo índice de inadimplência. E embora tenha gerado valiosas discussões sobre a implementação de ações, normativas e atuação de agentes financeiros nos projetos, não ocorrera a previsão orçamentária para sua continuação (BOSI, 1986 *apud* FERREIRA, p.100). Para Menezes (2015), o PPO foi de extrema importância por demonstrar a importância do conjunto urbano, a valorização do morador e, apesar de não ter sido voltado para um programa de habitação social, foi um valioso esforço do poder público de criar condições de preservação do seu patrimônio histórico edificado e seus habitantes.

Embora entre o final dos anos 1980 e início dos anos 1990, o campo da preservação do patrimônio cultural, tenha sido marcado por poucos investimentos, foi nesse período que iniciaram-se a implementação de projetos de recuperação de centros históricos por iniciativas dos governos estaduais e/ou municipais, em várias cidades brasileiras, dentre outras destacam-se, João Pessoa - Paraíba (1987), Salvador - Bahia (1991), Rio de Janeiro - Rio de Janeiro (1985), São Paulo - São Paulo (1991) e São Luís - Maranhão (1986), demonstrando um reflexo da atuação do PCH com a consolidação dos órgãos locais de preservação e na propagação da ideia de exploração do turismo cultural para melhoria econômica dessas cidades (FERREIRA, 2017).

Em 1999, teve início o Programa Monumenta, criado pelo Ministério da Cultura com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e apoio da UNESCO, cujo objetivo era além da recuperação de imóveis, o desenvolvimento de ações de fortalecimento institucional e a formação de mão-de-obra para restauro e fomento de atividades econômicas (NORAT, 2007). Foram aplicados investimentos em monumentos isolados, como também em espaços públicos, mercados, universidades, casario privado, e um pontual caso de habitação social, ocorrido em Salvador (BONDUKI, 2010).

Nesse caso, contribuiu timidamente para o rompimento da prática recorrente até então, de associação da reabilitação de centros históricos à segregação e embelezamento de museu a céu aberto (BONDUKI, 2010). Trouxe do antecedente PCH, a experiência na promoção do uso habitacional realizado em Olinda, com o financiamento da conservação e restauração de imóveis privados existentes nos centros históricos, através de empréstimos sem juros cujo pagamento era revertido para um Fundo Municipal de Preservação, e os recursos adquiridos para reinvestimentos no próprio sítio. Essa ação foi desenvolvida apenas em algumas cidades⁸, e demonstrou ter grande potencial sustentável, do ponto de vista social e econômico da preservação dos sítios históricos urbanos em especial das pequenas e médias cidades (SANT'ANNA, 2016).

A gestão dos projetos era de responsabilidade dos municípios, buscando a descentralização da gestão do patrimônio, entendia-se que o envolvimento das prefeituras seria essencial para o desenvolvimento dos projetos autossustentáveis em longo prazo. Entretanto uma das deficiências nitidamente identificada foi quanto ao despreparo dos municípios na gestão dos projetos e a constante necessidade de capacitação dos gestores, problema também ocorrido no PCH (LEAL, 2017).

O programa Monumenta foi implementado efetivamente em 26⁹ cidades brasileiras com um saldo de 913¹⁰ intervenções executadas ao longo de dez anos. Desse total, 76% correspondem a obras em monumentos e edificações isoladas, 15% a espaços e mercados públicos e somente 8% a habitação social (BONDUKI, 2010). O Programa Monumenta perdurou até 2010 e no geral apresentou uma concepção semelhante ao PCH, com a expectativa de preservação do patrimônio com foco no turismo (MENEZES, 2015). E que não é possível transformar realidades complexas de centros históricos de grandes cidades com intervenções pontuais em edifícios históricos sem a integração com outras áreas de

⁸ Natividade, em Tocantins; Goiás Velho, em Goiás; Cachoeira e Lençóis, na Bahia; e em Penedo, Alagoas. (BONDUKI, 2010, p. 275).

⁹ Foram contempladas as cidades: Alcântara (MA), Belém (PA), Cachoeira (BA), Congonhas (MG), Corumbá (MS), Diamantina (MG), Goiás (GO), Icó (CE), Laranjeiras (SE), Lençóis (BA), Manaus (AM), Mariana (MG), Natividade (TO), Oeiras (PI), Olinda (PE), Ouro Preto (MG), Pelotas (RS), Penedo (AL), Porto Alegre (RS), Recife (PE), Rio de Janeiro (RJ), Salvador (BA), São Cristóvão (SE), São Francisco do Sul (SC), São Paulo (SP), Serro (MG). Dentre as ações implementadas pelo Monumenta, somando cerca de 1500 projetos, 131 são obras de restauração de monumentos (sendo 100 edifícios históricos e 31 igrejas); 563 são ações de recuperações de imóveis privados; 67 são obras de requalificação urbanística em logradouros públicos, sendo, destas, sete em orlas marítimas ou fluviais; 62 são intervenções em praças e parques existentes; duas são implantação de parques novos; dez tratam da reabilitação arquitetônica e funcional em mercados públicos; duas implantações de campi universitários em edifícios arruinados; e 76 são reciclagens de imóveis históricos em um bairro residencial, visando à instalação de 303 unidades de habitação social (LEAL, 2017).

¹⁰ As intervenções que foram previstas estão assim distribuídas: 131 obras de restauro de monumentos (100 edifícios históricos e 31 igrejas); 563 recuperações de imóveis privados; 67 obras de requalificação urbanística em logradouros públicos, dos quais sete em orlas marítimas ou fluviais; 62 intervenções em praças e parques existentes; implantação de 02 parques novos; reabilitação arquitetônica e funcional em 10 mercados públicos; implantação de 02 campi universitários em edifícios arruinados; reciclagem de 76 imóveis históricos em um bairro residencial, visando à instalação de 303 unidades de habitação social (BONDUKI, 2010).

responsabilidade do governo, como transporte, política habitacional, infraestrutura e saneamento (SANT'ANNA, 2016).

Em 2009, no intuito de buscar uma forma de dar continuidade ao Programa Monumenta, foram iniciados pelo IPHAN a construção de uma nova base para a gestão do patrimônio cultural, a partir da elaboração dos “Planos de Ação para as Cidades Históricas”¹¹, caracterizado pela descentralização da gestão da preservação e planejamento integrado entre Municípios, Estados, União e sociedade. Com a finalização dos planos de ação, em 2013 foi lançado o **PAC das Cidades Históricas (PAC-CH)**, implementado como um subprograma do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), sua atuação parte da compreensão de que o Patrimônio Cultural é um dos maiores ativos para o desenvolvimento econômico e social do Brasil (IPHAN, 2017).

Coordenado pelo IPHAN, o PAC-CH é o atual programa de reabilitação do governo federal, um avanço nas políticas culturais no Brasil, com previsão de investimentos de R\$1,6 bilhão em 424 ações, atuando em 44 cidades¹², presentes em 20 estados da federação, reconhecidas como patrimônio nacional, sendo 11 como patrimônio mundial (MINISTÉRIO DA CULTURA, 2017).



Figura 12. Mapa do Brasil com a localização das cidades contempladas pelo PAC -CH/2013.

Fonte: Disponível em

http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%202/ST%202.9/ST%202.9-04.pdf.

¹¹ A partir de uma chamada pública dirigida aos municípios com sítios e conjuntos urbanos tombados e em processo de tombamento em nível federal para elaboração de Planos de Ação por meio de estratégias de preservação do patrimônio cultural, voltadas para o desenvolvimento social e econômico, definindo objetivos, ações e metas pactuados para orientar a atuação integrada do poder público, setor privado e sociedade civil organizada. O Plano de Ação será elaborado em conjunto pelo IPHAN, Estados e Municípios. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Cartilha%20-%20Planos%20de%20A%3o%20para%20Cidades%20Hist%C3%B3ricas.pdf>.

¹² Relação das cidades contempladas pelo PAC Cidades Históricas no Relatório de Atividades 2011/2014 do IPHAN, disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/RelatorioIPHAN2014_final.pdf.

Os objetivos iniciais são voltados para a recuperação e desenvolvimento econômico, social e cultural das áreas históricas, com previsão em usos dos edifícios em atividades culturais, habitação de interesse social e ampliação de financiamentos de imóveis privados (FERREIRA, 2017). Apresentado como uma política descentralizada e integrada com as outras áreas do governo, intervenções baseadas em problemas estruturais apontados em planos de ação elaborados localmente e de modo participativo e ampliação do financiamento de imóveis privados (SANT'ANNA, 2016).

Do ponto de vista dos itens financiáveis, o PAC-CH avança em relação ao Monumenta, pois, além de reabilitar imóveis públicos e privados e requalificar espaços urbanos, abre a possibilidade de apoiar ações de saneamento ambiental, melhoria do transporte público e habitação social, propiciando uma forte interlocução com a questão urbana. O novo programa concebe o patrimônio cultural como eixo indutor e estruturante do desenvolvimento local, contribuindo para o ordenamento territorial, melhoria de qualidade de vida e fomento às cadeias produtivas, em especial, as vinculadas a atividades produtivas tradicionais. Abordando o patrimônio como algo intrínseco à dinâmica urbana, propõe-se a enfrentar o subaproveitamento do seu potencial econômico e simbólico de modo associado à geração de renda e empregos e à afirmação de identidades. (BONDUKI, 2010, p.368)

Segundo a Presidente do IPHAN, Kátia Bogéa, o avanço positivo do programa se dá pela parceria essencial de prefeituras, governos estaduais, universidades e outras instituições públicas e privadas, com a perspectiva de apropriação dos espaços e bens culturais pelas comunidades, e consequente geração de empregos, renda e crescimento econômico para as cidades (MINISTÉRIO DA CULTURA, 2017).

Entretanto, conforme destaca Márcia Sant'Anna (2016), embora o PAC-CH tenha sido apresentado como uma proposta inovadora, com diretrizes baseadas na revisão dos fracassos e acertos dos programas anteriores (PCH e Monumenta), ele persiste na repetição dos mesmos equívocos. Para a autora, o programa tem sido executado de modo diverso do proposto e tem repetido equívocos que foram cometidos no período do PCH. A maioria dos planos de ação elaborados pelos municípios são formados por, segundo ela, “[...] um elenco de conjunto de obras desconectadas” (SANT'ANNA, 2016, p. 72), que geram soluções insuficientes para a sustentabilidade das áreas e causam impactos negativos na configuração dos sítios históricos, além do corte do financiamento da conservação de imóveis privados, que demonstrou ter grande potencial sustentável, principalmente nos pequenos e médios centros históricos urbanos das cidades ora implementadas.

Ainda segundo Sant'Anna (2016), as ações são voltadas em sua maioria para a relação pouco produtiva de “patrimônio, turismo e lazer”, que tanto no PCH quanto no Monumenta já

demonstrou ser insuficiente se não estiver aliada à diversidade de usos. Na prática não há nas diretrizes do PAC-CH, alternativas viáveis para a dinamização econômica e de uso, que sejam economicamente significativas e socialmente inclusivas.

A cidade de São Luís/MA é uma das cidades contempladas pelo programa, com 45¹⁴ obras previstas, com dez obras concluídas¹⁵, seis em execução e as demais com processos em andamento, entre projetos e licitações. Dentre as quais destacamos que das obras selecionadas, apenas cinco¹⁶ contemplam a reabilitação de imóveis para habitação de interesse social.

Até o momento, portanto, a história das políticas de preservação no Brasil, representadas pelo PCH, pelo Monumenta e pelo PAC-CH, mostra que não conseguimos avançar de modo crescente e consistente na direção de uma conservação sustentada do nosso vasto patrimônio urbano e de sua ampla apropriação, também do ponto de vista simbólico, pela sociedade. Apesar de suas conquistas e avanços, o PCH e os novos programas nos mostram a

¹³ SÃO LUÍS, Prefeitura. **Prefeitura de São Luís assina acordo nacional para proteção do Centro Histórico.** [online]. Agência de Notícias, São Luís, 17 ago. 2018. Disponível na Internet via <http://www.agenciasaoluís.com.br/noticia/22083/>. Acesso em: novembro de 2018.

¹⁵ <http://www.pac.gov.br/infraestrutura-social-e-urbana/pac-cidades-historicas/ma>.

¹⁶ Ver páginas 64 e 65.

recorrência de problemas que entravam a consolidação no Brasil de uma política de preservação permanente e consistente.

2.2 Reabilitação de Áreas Centrais e o uso residencial

As áreas centrais são definidas como àquelas de ocupação mais antiga, que vai além do centro histórico, englobando bairros vizinhos com características semelhantes (DIOGO, 2001). Nas grandes cidades o esvaziamento se dá principalmente nos centros históricos, que normalmente coincidem com o núcleo de origem das cidades, com características próprias e normas para sua preservação e valorização (DGOTDU, 2000).

As expansões urbanas são baseadas em construções novas e segregação da população pelas classes sociais. Em direção às periferias, o assentamento da população de baixa renda em áreas desprovidas de infraestrutura e distante dos locais de trabalho e, em direção às novas áreas de expansão imobiliária, a população e setores de alta renda (BRASIL, 2005). O crescimento urbano segregado resulta na concentração da população de baixa renda nas periferias desprovidas de infraestrutura e concentração e desenvolvimento de atividades econômicas nas novas áreas de especulação imobiliária (DIOGO, 2001).

Ainda segundo Diogo (2001), a expansão para áreas distantes e desabitadas exige a ampliação de infraestrutura e equipamentos urbanos e por consequência a má utilização dos recursos públicos, esvaziamento e degradação das áreas centrais caracterizadas por diversos imóveis vagos ou subutilizados, diminuição da população residente e usuária, degradação do patrimônio histórico, proliferação de cortiços¹⁷ e moradias em imóveis com péssimo estado de conservação, mudança no perfil socioeconômico e subutilização de elementos consolidados e disponíveis como infraestrutura, transportes e estoque construído.

A Carta de Lisboa (1995) define como Reabilitação urbana, um processo de gestão de ações integradas, públicas e privadas de recuperação e reapropriação pela população de áreas já consolidadas da cidade, valorizando as potencialidades sociais, econômicas e funcionais, compreendendo os espaços e edificações ociosas, vazias, abandonadas, melhoria de serviços públicos, infraestrutura, acessibilidade, equipamentos comunitários, mantendo a identidade e características da área.

Nas discussões sobre a gestão das cidades contemporâneas, um tema constantemente abordado são as intervenções urbanas em suas áreas centrais. A maioria das áreas urbanas centrais das grandes cidades brasileiras, principalmente nos centros históricos, são similares em problemas relacionados à diminuição da população moradora, perda, destruição e

¹⁷ Habitação coletiva precária de aluguel, utilizada pela população de baixa renda para ter acesso a moradia (BRASIL, 2004).

precariedade do patrimônio edificado, infraestrutura urbana e dinâmica econômica (BRASIL, 2011). Reabilitar, repovoar e dinamizar as áreas centrais consolidadas contribui para uma reversão no processo de expansão às fronteiras periféricas e amplia possibilidades de integração entre as classes de renda, economia e vida urbana (BRASIL, 2005).

Segundo Maricato (2001), nas intervenções em áreas centrais decadentes, existem duas estratégias adotadas e orientadas com interesses divergentes: a renovação e a reabilitação. O primeiro conceito, traz uma mudança no uso do solo devido a instalação nas áreas centrais de novos serviços ligados a setores dinâmicos da economia como comunicação, informática além de grandes centros comerciais e redes de comércio que expulsam a população moradora, devido à forte valorização imobiliária intrínseca nesses processos. O segundo conceito também conhecido como requalificação, é atribuído a uma ação que preserva o ambiente construído existente, bem como os usos e a população moradora. Em ambos os casos há a preocupação de preservação do patrimônio histórico, entretanto os interesses são distintos. Na renovação, o maior interessado é o capital imobiliário e os proprietários privados, trazendo uma dinâmica forte no mercado com atividades culturais, shoppings centers, museus, sedes de corporações, etc. Na reabilitação os maiores interessados são a população residente e também os profissionais preocupados com a memória da cidade. Na maioria das intervenções realizadas no Brasil mesclam os dois conceitos, entretanto a maior dificuldade do processo é a manutenção da população residente antes das mudanças.

O gerenciamento de programas e ações de reabilitação urbana e a busca por intervenções que evitem a expulsão e exclusão do contingente populacional residente nas áreas urbanas, ainda é visto como um grande desafio a ser vencido. (CAVALCANTI, 2010).

Ainda segundo Cavalcanti (2010), a polêmica em torno da estratégia a ser utilizada nas ações de reabilitação de áreas urbanas degradadas, envolve uma disputa entre o setor imobiliário e os órgãos de gestão do patrimônio cultural, que travam o impasse entre as políticas de preservação, conhecidas como responsáveis pelo congelamento da cidade, impedindo o crescimento e o desenvolvimento urbano e econômico, e as políticas de desenvolvimento econômico, conhecidas como as beneficiadoras da especulação imobiliária em detrimento da memória da cidade. Com a instituição do Estatuto das Cidades, a função social da propriedade, direito constitucional garantido a todos, tem o conceito concretizado e possibilitou o surgimento de medidas de intervenção em centros urbanos buscando a conciliação entre as necessidades de preservação do patrimônio com a adequação de infraestrutura, políticas habitacionais e inclusão social. Nessas intervenções há o entendimento de que preservar o patrimônio histórico também é valorizar a memória e identidade de uma comunidade, composta pelos moradores e atividades tradicionais.

Em experiências realizadas, muitas foram intervenções contextualizadas na ideia de que os grupos sociais e a população residente são considerados o problema ou obstáculo para a implementação das ações de renovação e de indução de atividades estratégicas como serviços, comércio, cultura e turismo. Deve haver a necessidade de compreender que o habitar e a habitação são elementos essenciais para a sustentabilidade e recuperação dos centros históricos (BÓGUS; SOUSA, 2016).

Maricato (2001), também afirma que a manutenção dos pequenos comércios e serviços tradicionais são estratégias para a preservação das características históricas do patrimônio construído e principalmente, a promoção de uso residencial nos centros, permitem um importante papel na recuperação das áreas centrais e fim da ociosidade da infraestrutura, além de dar novo direcionamento a questão habitacional que se dirige a periferia e áreas de risco sem as condições necessárias de habitabilidade. A autora coloca ainda que a inserção de habitação para baixa renda no processo de reabilitação dos centros pode frear a valorização imobiliária diminuindo a especulação e consequente gentrificação dessas áreas, pois a vitalidade das cidades consiste na diversidade de usos, segmentos econômicos e classes sociais combinados, capazes de promover a distribuição das pessoas ao longo das diferentes horas do dia.

Choay (2001, p. 236-237), ratifica o já exposto:

O patrimônio urbano suporta bem o uso residencial e a implantação de serviços de apoio (pequenas lojas, escolas, dispensários) a ele relacionados e que, desde que constituam a maioria, são compatíveis com um mínimo de atividades de pesquisa e de difusão do saber e da arte. Considerados sob esta perspectiva, centros e bairros antigos representam atualmente um recurso raro, objeto de uma demanda ao mesmo tempo social e societal. Com risco apenas de degradações superficiais, a satisfação dessa demanda favorece, da melhor forma, a causa da conservação estratégica do patrimônio urbano antigo.

2.2.1 Reabilitação de Edifícios para habitação de interesse social

O esvaziamento das áreas centrais, devido ao crescimento urbano para as periferias e às novas áreas de expansão imobiliária, é uma forma de crescimento urbano caracterizado pela segregação social nas cidades e má utilização dos recursos públicos, pois além de não utilizar as infraestrutura e serviços públicos que os centros urbanos oferecem, a expansão exige ampliação destes para as novas áreas. A desvalorização dos imóveis nos centros, aumentam a possibilidade da população de baixa renda morar nessas áreas, geralmente em aluguéis de cortiços, e que apesar das precárias condições de moradia, elas reduzem os gastos com transporte e podem usufruir dos equipamentos públicos com mais facilidade (DIOGO, 2001).

A revitalização dos centros urbanos brasileiros continua como um desafio incompleto e frágil pois não apresenta os princípios da conservação integrada¹⁸ e não possui engajamento na promoção social, sustentabilidade econômica e continuidade dos valores ambientais e culturais. Estudos e experiências indicam que a recuperação de um bem isoladamente não tem gerado efeito multiplicador na preservação dos centros históricos e na economia da cidade, portanto não tem interferido nos níveis de pobreza local (MENEZES, 2015).

Os primeiros programas de revitalização de centros históricos brasileiros são caracterizados pelo incentivo de atividades relacionados ao lazer, cultura e principalmente ao turismo. Exemplos conhecidos como o Pelourinho na cidade de Salvador/Bahia, o Bairro do Recife na cidade de Recife/Pernambuco e a área histórica da cidade de São Luís/Maranhão. Em todos demonstrou-se pouca sustentabilidade e baixa indução de usos complementares e desinteresse de grupos por morar nas áreas revitalizadas (MONTEIRO e LIMA, 2012).

Como já exposto por Márcia Sant'Anna (*apud* FERREIRA, 2017, p. 86), desde o final da década de 1970, a habitação surgira como o componente mais adequado e capaz de concretizar a preservação do patrimônio histórico e cultural. O uso residencial é como atividade fomentadora de vitalidade em áreas degradadas, pois engloba atividades além da habitação, como comércio e serviços complementares que são responsáveis por trazer vida ao local (MONTEIRO e LIMEIRA, 2012).

Segundo Castro (2015, p.14), “[...] recuperação do estoque imobiliário subutilizado visa promover o uso e a ocupação democrática dos centros urbanos, propiciar o acesso à habitação com a permanência e a atração de população de diversas classes sociais, principalmente as de baixa renda, além de estimular à diversidade funcional, pois pode recuperar atividades econômicas e preservar o patrimônio cultural e ambiental.”

O autor Paulo Ormino ressalta que a moradia é uma questão crucial para a reabilitação dos centros históricos por diversos motivos: sempre tiveram caráter multifuncional, e é por esse motivo que transcende sua vitalidade e dinamismo; pela criação de vínculos afetivos com as edificações e com o bairro, facilitando sua conservação; o estabelecimento de uma população fixa gera uma economia própria do bairro, representada pelo comércio de primeira necessidade, a produção artesanal e os serviços e; pelo fato de a

¹⁸ Segundo Zancheti e Lapa (2012, p. 19), a conservação urbana integrada tem origem no urbanismo progressista italiano dos anos 1970, a partir da experiência de reabilitação do centro de Bolonha. O princípio norteador dessa intervenção foi a ideia de que uma reconquista social da cidade seria impulsionada pela conservação de seu patrimônio, pela manutenção da população residente e pela transformação de suas funções econômicas. As primeiras intervenções na cidade de Bolonha ficaram conhecidas pela canalização de recursos públicos para os grupos de moradores de baixa renda das áreas centrais. A sistematização dos princípios da conservação integrada foi divulgada em 1975, na Declaração de Amsterdã, influenciada pelo sucesso na recuperação de áreas históricas habitadas por grupos de baixa renda na cidade de Bolonha. É interessante ressaltar que nesta Carta, o termo reabilitação é utilizado nas considerações essenciais como uma intervenção cuja concepção deveria ocorrer sem alterar a composição social dos seus habitantes.

moradia poder garantir atividades e segurança o dia todo. Ainda complementa que “[...] as tipologias arquitetônicas dos centros históricos são basicamente habitacionais ou mistas e que a eliminação progressiva dessa função significa não somente sua descaracterização funcional como também arquitetônico-patrimonial” (ORMINDO, 2001 *apud* DIOGO, 2009, p. 22).

A Carta de Lisboa (1995) define como Reabilitação de um edifício, como obras que objetivam a recuperação, tornando-o apto para seu uso atual. Consiste em resolver deficiências construtivas, ambientais e funcionais, organizando os espaços e melhorando o desempenho funcional.

Reabilitação para habitação de imóveis vagos ou subutilizados localizados nas áreas centrais é um dos desafios da gestão das cidades brasileiras. Porém, apesar das dificuldades, quando ocorrem com apoio do poder público se tornam viáveis, haja vista experiências realizadas e a confirmação da necessidade de programas habitacionais voltados para as áreas históricas (PROJETO REABILITA, 2007).

O problema habitacional surgido em fins do século XIX tem relação direta com as reformas urbanas higienistas e modernistas realizadas nos centros históricos, ao passo que as políticas habitacionais realizadas no Brasil desde a década de 1930 não lograram resolver a questão do acesso à moradia para as classes mais pobres, estando fundamentalmente voltadas para o fortalecimento do mercado imobiliário. Por sua vez, as políticas direcionadas para os centros históricos tiveram, em sua maioria, objetivos de transformá-los em centros de turismo e lazer. O resultado dessas formas de agir sobre a cidade é o persistente *déficit* habitacional – em especial na faixa de 0 a 3 salários mínimos – em contraponto a um grande número de edificações vazias ou subutilizadas, notadamente nas áreas centrais, num ambiente de degradação física e simbólica: o centro histórico como lugar de abandono. (MENEZES, 2015, p. 59)

Em 2006, através do Programa Monumenta, ocorrera uma valiosa experiência em habitação social na 7.^a etapa do Projeto de Recuperação do Centro Histórico da cidade de Salvador/Bahia. A proposta era composta pela adaptação de imóveis para apartamentos destinados a famílias de baixa renda e servidores públicos. As obras apresentaram baixa qualidade de execução e deficiências nos projetos, resultando em vários problemas de habitabilidade. Outro problema apontado foi em relação a destinação dos imóveis ao uso estritamente habitacional, o que impossibilita a geração de renda dos moradores no lugar de residência. Apesar dos problemas, Bonduki (2010) considera que essa foi a primeira experiência de maior porte na reciclagem de edificações num centro histórico para a implantação de habitação de interesse social, cujos ganhos sociais e patrimoniais foram grandes e merecem ser replicados (BONDUKI, 2010).

Para Menezes (2015), apesar de que em algumas experiências de reabilitação de centros históricos houveram esforços de tentativas de reinserção da habitação, em sua maioria não foram ações consistentes e foram descontinuadas ao longo do tempo nas grandes cidades brasileiras. Apesar de não terem sido tratadas como prioritárias garantindo a qualidade de vida da população residente e preservação do patrimônio construído, mostram um caminho de possibilidades para análise dessa problemática.

De acordo com o Uemura *et al.* (2012), organizadores do “Moradia é Central – inclusão, acesso e direito à cidade”¹⁹, historicamente, devido a uma maior oferta de trabalho, baixo custo de deslocamento e disponibilidade de serviços públicos, os trabalhadores de baixa renda priorizaram morar nos bairros centrais. Assim tem a explicação desde o início da formação desses centros, a grande concentração de cortiços ou habitações precárias e coletivas, que mesmo em precárias condições, muitos trabalhadores são explorados até hoje com o pagamento de aluguéis dessas moradias. Como já explanado, desde a década de 1980 inicia-se a discussão do direito às famílias de baixa renda em morar nas regiões centrais, que como consequência formaram-se organizações populares com o objetivo de viabilizar a luta pelo direito de morar dignamente. Esses movimentos se mantêm ativos em várias cidades brasileiras, promovendo ações que visam à efetivação do Direito à Moradia.

Como já contextualizado, no Brasil é bem escassa a provisão habitacional pública que desapropria imóveis com edificações já construídas para reabilitar e gerar unidades habitacionais adequadas a perfis socioeconômicos de baixa renda, os programas estatais geralmente são para novas construções em terrenos vazios. Portanto, nos últimos anos, a ausência de políticas sistemáticas de inclusão de famílias pobres no centro não pode ser atribuída ao desconhecimento da relevância da questão e sim à ineficiência ou ao desinteresse dos gestores públicos (ANITELLI, 2017).

A produção de Habitação de Interesse Social nas áreas centrais, através da reabilitação de edifícios, é uma alternativa para oferecer moradia digna à população carente e a inserção do uso habitacional é o mais adequado para a sustentabilidade dos programas de revitalização e capaz de concretizar a preservação do patrimônio histórico e cultural (YOLLE NETO, 2006).

¹⁹ O projeto “Moradia é Central – inclusão, acesso e direito à cidade” é fruto de uma parceria entre o Instituto Pólis e a OXFAM GB, em conjunto com parceiros de cinco capitais brasileiras: São Paulo (Instituto Pólis), Belém (FASE Amazônia), Fortaleza (Cearah Periferia), Recife (FASE – Pernambuco/ FERU/ FNRU) e Rio de Janeiro (FASE). O objetivo geral do projeto é sensibilizar a opinião pública acerca da importância da efetivação de políticas públicas de promoção de habitação social nos centros urbanos, bem como de manutenção e melhoria das condições de moradia da população de baixa renda que já reside nessas áreas. De forma complementar, o projeto visa apresentar a concentração de imóveis vazios e subutilizados e enfocar a necessidade de utilizar estas áreas aproveitando a infraestrutura instalada e, tornando mais justa a configuração sócio espacial das grandes cidades. A publicação busca contribuir para disseminação e aprofundamento da discussão acerca da habitação em áreas centrais entre técnicos, lideranças, movimentos, gestores públicos e entidades (UEMURA *et al.*, 2012).

CAPÍTULO 3

HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO 3 – HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS

Historicamente as primeiras ações em São Luís em relação a preservação de Bens Culturais, se deu à partir de 1940, inicialmente com o Tombamento Federal²⁰ da Capela de São José da Quinta das Laranjeiras, no centro da cidade e no decorrer dos anos de 1950 a 1963 outras edificações foram contempladas. Entre 1966 a 1974 ocorreria com o apoio da UNESCO, o IPHAN traz a São Luís o consultor de monumentos franceses, Michel Parent, com o objetivo de preparar uma proposta de Preservação dos Centros Históricos das cidades de São Luís e Alcântara, entretanto suas ideias não foram praticadas. Em 1973, novo consultor é enviado, o arquiteto português, Viana de Lima, entretanto também fracassa a tentativa de se elaborar um documento criando diretrizes para preservação desses centros históricos (MARQUES, 2002).

Nesse período o Governo Federal, através do IPHAN/MEC, realiza os tombamentos de vários conjuntos urbanos e monumentos históricos. Então em 1974, dá-se o Tombamento Federal do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Cidade de São Luís, contemplando os Bairros da Praia Grande, Desterro e Ribeirão, o qual contribui para a elaboração de estudos sobre a revitalização e preservação dos bens tombados. Em 1975, é incluído no Plano Diretor de São Luís um tópico destacado sobre “Patrimônio Histórico” e, em 1978, é sancionada a Lei Estadual n.º 3.999 de 05/12/1978, o que institui base legal no Estado do Maranhão para a Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico (GONÇALVES, 2006).

Marques (2002) relata que somente em 1979, por iniciativa do Governo Estadual, que acontece a 1ª Convenção Nacional da Praia Grande e a criação do Projeto Praia Grande para debater a proposta de Revitalização do Centro Histórico. Em 1986, a proposta recebe uma atualização, dando origem ao Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), popularmente conhecido como Projeto REVIVER. Nome que ficara tão impregnado na coletividade, que a população até hoje troca o nome do bairro da Praia Grande pelo nome Projeto Reviver.

O PPRCHSL constitui um conjunto de ações voltadas para atender às necessidades estruturais, sociais e econômicas do centro histórico de São Luís. Com objetivos de

²⁰ O tombamento é o instrumento jurídico criado em 1937 pelo Decreto-lei n.º 25 como uma forma de proteção do patrimônio cultural brasileiro. O conceito de patrimônio cultural se viu significativamente ampliado na Constituição de 1988, a qual recepcionou o tombamento como uma espécie de forma de proteção dentre as várias do gênero preservação. Também foi por força da Constituição de 1988 que o Decreto-lei n.º 25 tornou-se norma geral nacional sobre tombamento, a ser aplicada pelos três entes federativos. O principal efeito da imposição do tombamento é conservar os bens materiais, coisas móveis ou imóveis que são reconhecidas como portadoras de valores culturais. Com a imposição do tombamento, são criadas obrigações para os proprietários de bens tombados, para o poder público, como para a sociedade em geral, de manter e conservar o bem cultural. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural/detalhes/48>.

fomentar a manutenção do uso residencial, intensificar a diversidade de usos; incentivar as manifestações culturais e educacionais; restaurar e preservar o Patrimônio Arquitetônico e Ambiental Urbano do Centro Histórico; promover a revitalização econômica do comércio varejista; adequar as redes de utilidades, serviços e logradouros públicos; revitalizar as atividades portuárias tradicionais; garantir um processo permanente de avaliação crítica do PPRCHSL e assegurar o compromisso político da administração pública quanto à inclusão dos temas relativos à restauração e à conservação dos bens culturais no plano de Governo Estadual e Municipal (GONÇALVES, 2006) (ver Figuras 13 e 14).



Figura 13. (a) e (b) Cenário antes e depois das obras de infraestrutura na Praça do Comércio na Praia Grande, uma das ações do PPRCHSL. Recuperação da pavimentação, embutimento das fiações elétricas, arborização e transformação em rua de pedestres.
Fonte: Andrès, 2012.

Dentro do PPRCHSL, havia o Subprograma de Promoção Social e Habitação – SPSH, o único programa público de habitação no centro histórico que chegou a ser implantado e efetivado. Primeiramente foi implementado um Projeto Piloto de Habitação inaugurado no ano 1993 que abrigou pessoas de baixa renda que já habitavam o Centro Histórico de São Luís - CHSL e, em uma segunda etapa, a partir do ano 2000, reabilitados 06 (seis) imóveis para abrigar artistas plásticos e funcionários públicos estaduais que não possuíam imóvel e que trabalhavam no centro. Hoje, os edifícios estão em funcionamento e seu uso consolidado (CARDOSO, 2012).



Figura 14. (a) e (b) Cenário antes e depois das obras de infraestrutura na Rua Portugal na Praia Grande, uma das ações do PPRCHSL. Recuperação da pavimentação, embutimento das fiações elétricas e transformação em rua de pedestres.

Fonte: Andrès, 2012.

Atualmente através de parcerias entre Prefeitura Municipal de São Luís, Governo do Estado e IPHAN, estão em andamento com projetos e obras voltados para reabilitação de imóveis para habitação social.

No nosso estudo em tela vamos estudar dois exemplos de habitação já consolidados, reabilitados no PPRCHSL desde 2001 e 2003, respectivamente, localizados na Rua da Estrela, n.º 350 e Rua da Palma, n.º 336, ambos no bairro da Praia Grande, Centro Histórico de São Luís.

3.1 O Centro Histórico de São Luís

3.1.1 Reabilitação de Edifícios para habitação de interesse social

São Luís, uma cidade com população estimada de 1.094.667 pessoas²¹, está situada na ilha São Luís e é a capital do Estado do Maranhão, na região nordeste do Brasil. É a única cidade brasileira fundada pelos franceses, no dia 8 de setembro de 1612, invadida pelos holandeses, entre 1641 e 1644 e posteriormente recuperada e colonizada pelos portugueses. Manteve sua malha urbana original em formato retangular projetada pelo Engenheiro

²¹ Fonte: Dados atualizados (2018): <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/sao-luis/panorama>. Acesso em novembro de 2018.

Francisco Frias de Mesquita em 1615, quando da expulsão dos franceses e retomada do território pelos portugueses (ANDRÈS, 2012).



Figura 15. "VRBS S. LODOVICI IN MARAGNON", gravura que ilustra o livro de Caspar Barlaeus (BARLAEUS - 1647), estampa n.º 52. Exemplar pertencente à Biblioteca Nacional, Rio de Janeiro. Desenho atribuído a Frans Post e que reflete o traçado original de autoria do engenheiro Francisco Frias de Mesquita de 1615

Fonte: Andrès, 2012.



Figura 16. São Luís – 1641-1644: "Maragnon in Zuid America van westen van Brasil", original manuscrito que integra o atlas de Johannes Vingboons, existente no Algemeen Rijksarchief, Haia.

Fonte: Reis Filho, 2000.

O Centro Histórico de São Luís compreende o núcleo primitivo da cidade, originado do século XVII, bem como a expansão urbana adjacente ocorrida nos séculos XVIII, XIX e início do século XX. Possui cerca de 220 hectares, localizado entre a confluência dos rios Bacanga e Anil (CAFETEIRA, 1994).

As dimensões do centro de São Luís, que pode ser facilmente percorrido a pé, o traçado ortogonal das vias estreitas determinando a formação de quadras reduzidas, bem como a altura das edificações de baixo gabarito, contribuem para dotar a área de uma escala humana e íntima, onde o ritmo estabelecido pelas alturas dos telhados, pela topografia e pela simetria das fachadas, oferece um resultado de grande harmonia. (CAFETEIRA, 1994)

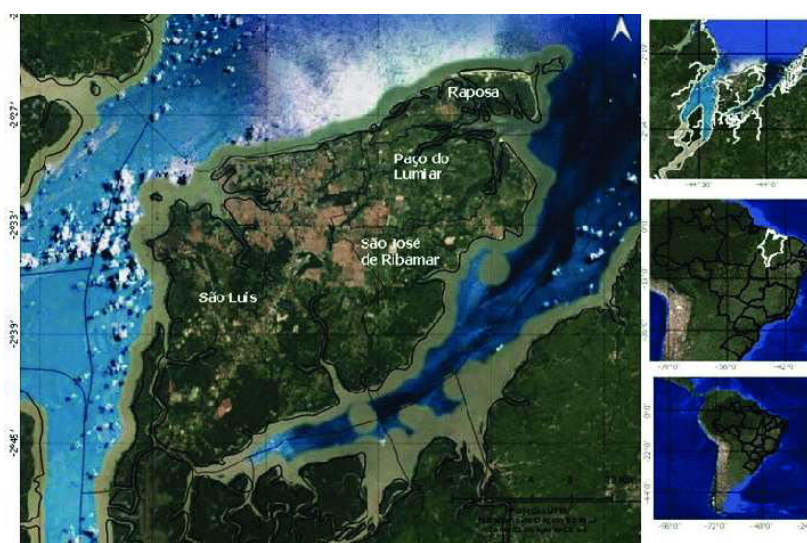


Figura 17. América do Sul, Brasil, Maranhão, Ilha de São Luís.

Fonte: Disponível em https://www.researchgate.net/figure/Figura-1-Localizacao-da-Ilha-de-Sao-Luis-MA-Brasil_fig5_317254654.



Figura 18. Centro Histórico de São Luís, entre a confluência dos rios Bacanga e Anil.

Fonte: Extraído do Google Maps. Adaptado pela autora, 2018.

O acervo arquitetônico e urbanístico do Centro Histórico de São Luís encontra-se dividido em duas zonas urbanas municipais²², Zona Central – ZC e Zona de Preservação Histórica – ZPH²³, tombadas sob proteção jurídica estadual (1986²⁴), federal (1974²⁵) e mundial (1997²⁶), com esferas de competência e atribuição legal quanto a preservação, manutenção e fiscalização (ver Figura 19). O perímetro correspondente à proteção do órgão federal IPHAN/Ministério da Cultura, também incluído na lista de Patrimônio Mundial pela UNESCO, aproximadamente 1.400 imóveis, com legislação específica, onde se concentram a maioria dos investimentos e intervenções de proteção realizadas. O outro perímetro é da alçada de proteção do Governo Estadual, com aproximadamente 5.600 imóveis, através do Departamento de Patrimônio Histórico Artístico e Paisagístico – DPHAP, com lei específica de tombamento muito semelhante à lei federal (ANDRÈS, 2012).

É reconhecido como um dos grandes conjuntos de arquitetura colonial de origem portuguesa datado dos séculos XVIII e XIX (ANDRÈS, 2012). Herança de um período áureo da economia do Maranhão, com base desde investimentos financeiros a agro exportação de arroz e algodão. O núcleo original concentra a maior parte desse acervo, concentrados nos bairros mais antigos da cidade, Praia Grande, Desterro, Mercês e Lago do Carmo, também é a área com tombamento federal e mundial (FIGUEIREDO *et al.*, 2012). Segundo Cardoso (2012), foi caracterizado como a Cidade Baixa, marinheira e comercial, vizinha da Cidade Alta, administrativa, militar e religiosa.

²² Zona Central (ZC) e Zona de Preservação Histórica (ZPH), instituídas na Lei 3.253, de 29 de dezembro de 1992, que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <http://www.gepfs.ufma.br/legurb/LEI%203253.pdf>.

²³ Zona Central – ZC: Área identificada pela população como ponto atrativo a todos. Concentra atividades administrativas, comerciais e empresariais. É dotada de infraestrutura urbana consolidada, equipamentos culturais e urbanos, transporte, comércio, prestação de serviços e polariza emprego na cidade. Possui núcleo tradicional com acervo edificado e valor representativo. Zona de Preservação Histórica – ZPH: Possui elementos com valor de preservação naturais e históricos, que representam para a população um referencial de identidade. É caracterizada por elementos naturais, históricos, materiais e imateriais, que em conjunto configuram ambiência que abriga diversificados valores.

²⁴ Decreto Estadual n.º. 10.089/1986

²⁵ Em 13/03/1974, Livro de Tombo LAEP Inst. 64, fl. 15; LBA insc. 513 fl. 93.

²⁶ Incluído na lista de Patrimônio Mundial pela UNESCO, que desenvolve atividades para a proteção e conservação do patrimônio natural e cultural brasileiro.



Figura 19. Mapa delimitando as Zonas Urbanas Municipais (ZC e ZPH), os contornos do anel viário e demarcação das duas áreas de proteção federal (IPHAN), incluída na lista de Patrimônio Mundial pela UNESCO e proteção estadual (DPHAP).

Fonte: Disponível em https://www.agenciasaoluis.com.br/midias/anexos/1847_diagnostico_080118_part2.pdf.

3.1.2 Acervo arquitetônico – características tipológicas e construtivas

O conjunto de arquitetura civil é bastante homogêneo e a expansão sempre obedeceu ao traçado original, marcado pela padronização das dimensões de ruas e quadras, a localização das praças em relação a malha urbana, a localização estratégica do sítio em relação a baía de São Marcos, calçadas e escadarias em pedras de lioz, ladeiras e becos com imponentes sobrados e solares (ANDRÈS, 2012). Segundo Figueiredo *et al.* (2012, p. 54-56):

“[...] o patrimônio cultural edificado no centro histórico de São Luís destaca-se pela harmonia do seu conjunto arquitetônico, com predominância de edificações civis, que mantêm ainda preservados fortes traços da arquitetura colonial portuguesa. A tipologia arquitetônica e as soluções construtivas de seus solares, sobrados e casas térreas, edificadas nos séculos XVIII e XIX, se destacam no cenário das ruas e ladeiras, das áreas mais antigas da cidade.”

O centro histórico acumulou ao longo de três séculos, variados estilos arquitetônicos, porém o estilo predominante das edificações é o da arquitetura tradicional

portuguesa²⁷ datados dos séculos XVIII e XIX, influência do período pombalino do final do século XVII até meados do século XIX (ANDRÈS, 2012).

Segundo Figueiredo *et al.* (2012), a importação da técnica construtiva pombalina para São Luís acontece no final do século XVIII e foi facilitada porque a cidade portuária de São Luís, na época, mantinha um estreito laço com a metrópole portuguesa, por meio de um intenso tráfego dos navios que levavam a produção do algodão e arroz. Com o crescimento acelerado da cidade devido ao enriquecimento econômico da região, surgiu a necessidade de rapidez para as construções de habitações e comércios. As edificações pombalinas apresentavam características inovadoras, onde se destacam as medidas de segurança contra abalos sísmos, a padronização e modulação dos edifícios com a utilização de elementos arquitetônicos pré-fabricados, como os madeiramentos e carpintarias (estrutura de gaiola e telhado), as ferragens, as vergas e ombreiras em pedra de lioz.

São diversas as características da arquitetura pombalina encontradas nas construções de São Luís: edifícios compostos por pavimento térreo destinado ao comércio e pavimentos superiores ao uso residencial; alinhamento dos imóveis nos limites frontais e laterais do lote; composição de fachada com aberturas e ritmos das envasaduras dos vãos de portas e janelas; utilização do sistema construtivo do tipo gaiola, com amarração em cruz de Santo André²⁸; pavimento térreo é composto por paredes-mestras, em pedra argamassada com cal, e pilares ligados por arcos (ver Figuras 20 e 21).

Figueiredo *et al.* (2012), descreve que o sistema construtivo da maioria das edificações do centro histórico de São Luís é considerado misto, pois apresenta na mesma edificação paredes mestras estruturais em pedra e cal e paredes divisórias internas executadas nas técnicas de pau-a-pique²⁹, cruz de Santo André e tabique³⁰ (ver Figura 22). Alguns casos apresentam mirantes, subsolos e fachadas revestidas com azulejos estampilhados

²⁷ A arquitetura civil produzida em São Luís, desde o final do século XVIII até ao final do século XIX, classificada (1998) pelos órgãos de preservação do Maranhão como estilo tradicional português, apresenta fortes influências do complexo sistema construtivo das edificações produzidas na reconstrução de Lisboa, após o terremoto de 1755, na área conhecida como Baixa Pombalina, em referência à competente atuação do Marquês de Pombal (FIGUEIREDO *et al.*, 2012).

²⁸ Constituído por um esqueleto de madeira, formado por peças verticais e horizontais (prumos e travessanhos) e de peças em diagonal, formando várias cruzes de Santo André. (FIGUEIREDO *et al.*, 2011)

²⁹ Técnica construtiva também conhecida no Brasil como taipa de mão ou taipa de sopapo. Esse tipo de parede de vedação é estruturado em uma trama formada por esteios verticais em madeira (pau-a-pique), que são fixados no frechal e baldrame, depois armados com varas (peças de menor dimensão) horizontalmente, que são amarradas com fibras vegetais pelas duas faces da parede ao pau-a-pique. Depois de montada, a armação é preenchida dos dois lados com barro e posteriormente rebocada. (FIGUEIREDO *et al.*, 2012)

³⁰ Constitui em trama formada apenas de tábuas horizontais bem próximas, preenchidas nos intervalos por barro (FIGUEIREDO *et al.*, 2011).

português dos séculos XVIII e XIX e as dependências posteriores formadas por avarandados corridos vedados com esquadrias (ver figura 23) (FIGUEIREDO *et al.*, 2011 e ANDRÈS, 2012).

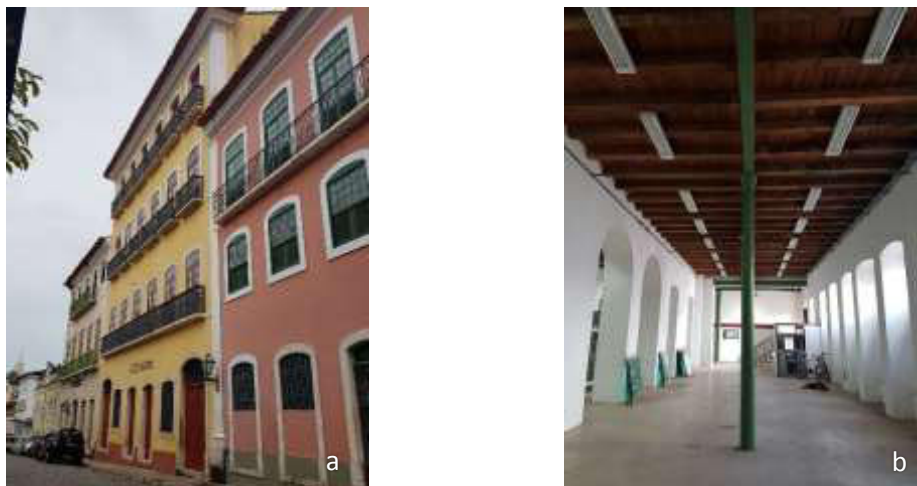


Figura 20. Características da arquitetura pombalina encontradas nas construções de São Luís: (a) Alinhamento dos imóveis nos limites frontais e laterais do lote e composição de fachada com aberturas e ritmos das envasaduras dos vãos de portas e janelas na Rua do Giz. (b) Pilares ligados por arcos na antiga Fábrica Santa Amélia.

Fonte: Autora, (a) 2018. (b) 2017.



Figura 21. Características da arquitetura pombalina encontradas nas construções de São Luís: (a) Utilização do sistema construtivo do tipo gaiola, com amarração em cruz de Santo André. (b) Utilização de elementos arquitetônicos pré-fabricados, como ferragens e vergas e ombreiras em pedra de lioz.

Fonte: Autora, (a) 2004. (b) 2010.

Segundo Silva Filho (2010), a maioria dos azulejos que chegaram ao Maranhão apresentam formato de 13,5cm x 13,5cm. As guarnições (cercaduras) possuem dois formatos

básicos: com dimensões em torno de 6,75cm x 13,5cm e canto de 6,75cm x 6,75cm, ou 13,5cm x 13,5cm e canto com as mesmas dimensões. O azulejo é constituído de biscoito (base de argila) e esmalte (superfície de acabamento). O estampilhado é obtido a aplicação de uma estampilha ou gabarito de acetato, papel encerado ou outros materiais, utilizada para a reprodução em série de motivos ornamentais pintados. Nas fachadas aplicados por repetição em toda a extensão forma uma espécie de tapete, assim chamados pela analogia com os tecidos europeus fabricados na época.



Figura 22. Características do sistema construtivo da maioria das edificações do centro histórico de São Luís. Considerado misto, pois apresenta na mesma edificação: (a) paredes mestras estruturais em pedra e cal e (b) paredes divisórias internas executadas nas técnicas de pau-a-pique.

Fonte: (a) Autora, 2005. (b) Silva Filho, 2010



Figura 23. Vista posterior de sobrado com avarandados corridos vedados com esquadrias.

Fonte: Autora, 2018

Figueiredo *et al.* (2011), descreve criteriosamente as principais características construtivas das edificações do CHSL do século XVIII e XIX:

- a) Implantação: em lote urbano retangular, com partidos das edificações em L, em C, em U e O;

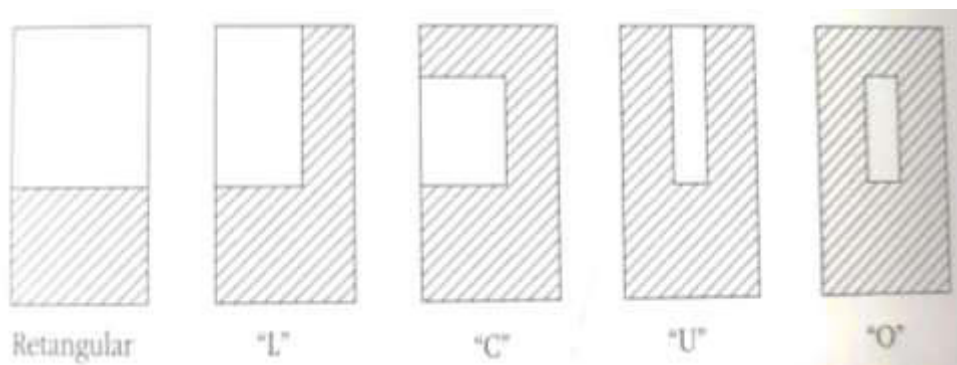


Figura 24. Tipologias dos partidos das edificações - plantas.
Fonte: Silva Filho, 1998

b) Alicerces – nas paredes em pedra e cal, ou adobe, os alicerces são em vala corrida, em pedra e barro com altura em cerca de 1,20 m, largura um pouco maior que as alvenarias das paredes, mantendo a mesma espessura até o solo. Essas dimensões podem variar de acordo com o número de pavimentos a suportar;

c) Alvenarias externas – em pedra e cal, rebocadas com argamassa de barro, cal e areia, nos solares, sobrados e na maioria das edificações térreas;

d) Fachada principal: composta por cimalha (arrematando o beiral em telha cerâmica, tipo capa e canal), cunhal, vãos com caixilho estrutural constituído por vergas, ombreiras, socos e soleiras em pedra de lioz;



Figura 25. Elementos de fachada de sobrado com porão
Fonte: Autora, 2018.

e) Alvenarias internas – pedra e cal nas paredes mestras e no térreo dos solares, sobrados e moradas. As paredes divisórias dos pavimentos superiores, com vedações estruturadas em cruz de Santo André e em pau-a-pique com enchimento em barro;

f) Pisos – pedra de lioz no térreo e assoalho nos pavimentos superiores; em intervenções posteriores, alguns pisos em pedra de lioz foram substituídos ou cobertos por ladrilho hidráulico, cerâmica esmaltada e cimentado;



Figura 26. Piso em pedra de lioz em prédio na Praça Pedro II.
Fonte: Autora, 2004.

g) Forros – em madeira do tipo saia e camisa ou tabuado nos ambientes do corpo principal e ripado nas varandas e corredores das dependências de serviço.



Figura 27. (a) Forro tipo saia e camisa no prédio da Antiga Fábrica Santa Amélia. (b) Forro ripado em madeira em prédio da Rua Cândido Ribeiro.
Fonte: Autora, (a) 2014. (b) 2017.

h) Vãos – representados por portas, portadas, janelas, óculos e seteiras. As portas externas são em pranchas de madeiras almofadadas, em calha ou venezianas e as bandeiras com vedação em vidro, madeira ou gradil de ferro; as portas internas, também em pranchas de

madeira, com bandeiras em madeira vazada para permitir a ventilação entre os ambientes; as portadas, normalmente mais largas que as portas, encontradas nos solares; as janelas são do tipo de peitoril ou rasgadas (essas possuem abertura até o piso e balcão sacado ou entalado); os óculos e seteiras, são pequenas aberturas, que complementam a iluminação e ventilação de alguns ambientes.



Figura 28. Características da arquitetura civil em São Luís: Porta em prédio na Rua do Giz (atual Superintendência do IPHAN/MA).
Fonte: Autora, 2019.

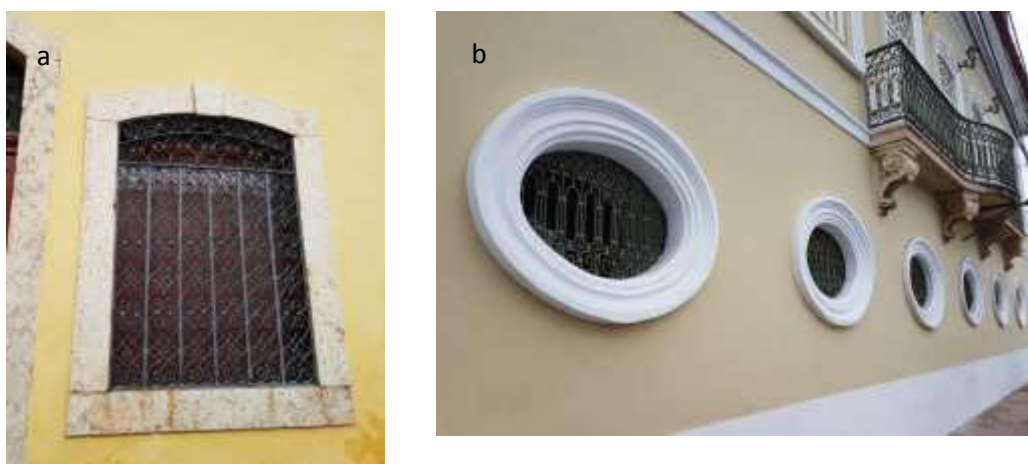


Figura 29. Características da arquitetura civil em São Luís: (a) Janela em prédio na Rua do Giz (atual Superintendência do IPHAN/MA). (b) Sequências de óculos em fachada de Solar na Praça Gonçalves Dias.
Fonte: Autora, 2019.

i) Cobertura – em telha cerâmica, tipo capa e canal, com águas voltadas para o interior do lote e para a rua, nesta sendo beiral arrematado por cimalha em argamassa de barro, cal e areia. Algumas edificações podem apresentar mirantes, que são pavimentos onde se aproveita

parte do vão criado pela inclinação da cobertura em telha cerâmica, tipo capa e canal, se elevando acima do telhado principal.

As principais tipologias arquitetônicas características do conjunto edificado do CHSL são representadas pelos solares, sobrados e casas térreas: “porta e janela”, meia morada, 3/4 de morada, morada inteira e morada-e-meia (ANDRÈS, 2012).

Solares

Os solares são sobrados residenciais erguidos com requinte da alta burguesia do século XVIII e XIX. Possui o sistema construtivo misto com paredes mestras em pedra argamassada com cal e paredes divisórias em gaiola pombalina (cruz de santo André), taipa de mão e tabique. Apresenta portais de pedra, balcões suntuosos e sacados e guarda-corpos em gradis de ferro. Normalmente no pavimento térreo possui um grande vestíbulo de acesso à escada principal, com piso composto por de seixos rolados (pedras redondas de rio) alternados com pedra lioz formando mosaicos com desenhos variados (ver Figura 30a) (FIGUEIREDO *et al.*, 2011 e ANDRÈS, 2012).

Sobrados

São as edificações que mais se destacam na paisagem do centro histórico, com construções até quatro pavimentos; o térreo utilizado como comércio e dependências de serviço e os demais pavimentos exclusivamente residenciais (ver Figura 30b) (FIGUEIREDO *et al.*, 2011 e ANDRÈS, 2012).

Casas Térreas

Constituída pelo tipo “porta e janela” e suas variações, denominadas meia-morada, 3/4 de morada, morada inteira e morada-e-meia (ANDRÈS, 2012).

A *porta-e-janela* é o tipo de habitação mais simples de uso residencial popular, cuja denominação auto define seus elementos de fachada. Internamente divide-se em três compartimentos (sala, dormitório e cozinha) conjugados, havendo apenas um pequeno *hall* de acesso na porta de entrada (ver Figura 31a); a *meia-morada* caracteriza-se por apresentar na fachada uma porta e duas janelas laterais. Internamente divide-se em cinco compartimentos: sala, dormitório e varanda, no corredor principal e cozinha e dependência de serviço no corredor secundário (ver Figura 31b) (FIGUEIREDO *et al.*, 2011 e ANDRÈS, 2012).



Figura 30. (a) ‘Solar dos Vasconcelos’; sede dos órgãos estaduais Superintendência do Patrimônio Cultural – SPC e Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do MA – DPHAP. (b) Sequência de sobrados da Rua do Giz.

Fonte: (a) Autora, 2010. (b) Autora, 2018.



Figura 31. (a) Casa térrea tipo ‘porta e janela’. (b) Casa térrea tipo meia morada.

Fonte: Autora, 2018

O tipo *3/4 de morada* é caracterizada por apresentar na fachada uma porta com uma janela de um lado e duas no outro. Internamente é semelhante à da meia-morada, acrescida de dois pequenos ambientes, correspondente ao acréscimo de uma janela na fachada (ver Figura 32a); a *morada inteira* caracteriza-se por apresentar na fachada uma porta central com duas janelas de cada lado. Internamente composto por um corredor central ladeado por duas salas e dois dormitórios, varanda, correr e dependências (ver Figura 32b); a *morada-e-meia* representa uma morada inteira acrescida de duas janelas, totalizando uma porta e seis janelas. Internamente é semelhante à morada-inteira, acrescida de mais uma sala e um dormitório em um dos lados (ver Figura 32c) (FIGUEIREDO *et al.*, 2011 e ANDRÈS, 2012).



Figura 32. (a) Casa térrea tipo 3/ 4 de morada. (b) Casa térrea tipo morada inteira. (c) Casa térrea tipo morada-e-meia.

Fonte: Autora, 2018.

Em meados do século XIX, São Luís vivenciou o apogeu econômico, principalmente com capital privado da sociedade civil formada por comerciantes e produtores rurais enriquecidos com a exportação do algodão e arroz. Perdurou até final do século, e após a abolição da escravatura, em 1888, inicia o declínio econômico do Estado, agravado também pelas quedas dos preços do algodão no mercado internacional (FIGUEIREDO *et al.*, 2012). O grande centro comercial se concentrava no núcleo original e consequentemente com a falência dos negócios de importação e exportação, o porto foi abandonado. Iniciou um processo de transferência do comércio para a parte alta da cidade em direção ao antigo Caminho Grande (posteriormente chamado de Rua Grande), composto até então, por várias quintas e único caminho de acesso à zona rural. Surgira como nova rota de comunicação para o interior da ilha e consequentemente o abandono do centro histórico pelos tradicionais proprietários, levando-o a completa degradação (ANDRÈS, 2012).



Figura 33. Rua Grande (antigo Caminho Grande), em 1950

Fonte: Jorge, 1950.

Grande parte do acervo arquitetônico do Centro Histórico de São Luís, encontra-se em estado precário de conservação, apresentando diversas patologias que afetam o sistema

construtivo e os elementos arquitetônicos de composição das fachadas. Os imóveis, objetos de estudo deste projeto encontram-se no núcleo original da cidade, área conhecida como Praia Grande, onde a tipologia predominante é a dos grandes sobrados e o estado de conservação dos edifícios é contrastante, ao mesmo tempo que temos imóveis em funcionamento e em bom estado de conservação, possui também edifícios vazios e em ruínas. Muitos desses edifícios abandonados acabam sendo invadidos e ocupados de maneira informal e precária, por pessoas que buscam espaços de moradia.

A seguir veremos um pouco das intervenções de preservação do patrimônio realizadas no Centro Histórico de São Luís.

3.2 Histórico das intervenções no Centro Histórico de São Luís

Como já mencionado anteriormente, em 1979 foi institucionalizado o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL). Em 1980, foi criada a Diretoria Regional do IPHAN em São Luís e o PPRCHSL definiu a Praia Grande como área piloto do Programa. O mesmo foi estruturado em 11 (onze) Subprogramas: 1) Subprograma de Promoção Social e Habitação no centro histórico de São Luís (SPSH); 2) Subprograma de Restauração do Patrimônio Artístico e Arquitetônico; 3) Subprograma de Recuperação da Infraestrutura e Serviços Públicos; 4) Subprograma de Prédios Públicos no Centro Histórico; 5) Subprograma de Incentivo às Atividades de Turismo Cultural; 6) Subprograma de Revitalização das Atividades Portuárias; 7) Subprograma de Recuperação do Patrimônio Ambiental Urbano; 8) Subprograma de Recuperação da Arquitetura Industrial; 9) Subprograma de Gerenciamento, Planejamento e Administração; 10) Subprograma de Pesquisa e Documentação e, 11) Subprograma de Editoração e de Divulgação (CARDOSO, 2012; ANDRÈS, 2012).

A maioria das ações foram desenvolvidas no período de 1979 a 2006 pelo Governo Estadual e elencadas por Andrès (2012) nos quadros seguir (ver Quadros 1 e 2):

Implantado no início dos anos de 1990, o governo abre perspectivas para o uso residencial no bairro da Praia Grande. O objetivo do incentivo ao uso habitacional através do Subprograma de Promoção Social e Habitação (SPSH) era trazer a diversificação do uso do solo urbano, diminuir o *déficit* habitacional aproveitando a infraestrutura urbana existente, estabelecendo um vínculo entre os cidadãos e o espaço urbano e a preservação do patrimônio histórico (ANDRÈS, 2012). Segundo Marques (2002), o principal objetivo do projeto era abrir perspectivas para a realização de um intensivo programa de habitação capaz de garantir a recuperação de dezenas de sobrados para fins residenciais e, ao mesmo tempo, promover a

elevação do padrão de qualidade de vida de algumas famílias residentes no Centro Histórico de São Luís.

Na 4.º Etapa de Obras e Projetos do PPRCHSL, entre 1991 a 1995, foi executada a primeira obra do SPSH. Inaugurado em setembro de 1993, o Projeto Piloto de Habitação, com a reabilitação de um sobrado arruinado no Beco da Pacotilha n.º 36 para uso misto, com lojas no térreo e apartamentos nos pisos superiores para abrigar 10 (dez) famílias de moradores do centro histórico que viviam em condições precárias cuja renda mensal era baixa ou não existia (GONÇALVES, 2006). O projeto não logrou êxito, pois não atingiu a sustentabilidade desejada. Ocorreria a recuperação da edificação, porém não se deu continuidade com manutenções, e mesmo tendo consolidado um grupo de famílias, não promoveu a diversidade de usos com a consequente degradação do imóvel (MARQUES, 2002) (ver Figura 34).



Figura 34. Imóvel Beco da Pacotilha, n.º 36 transformado em habitação através do Projeto Piloto de Habitação na 4.º Etapa de Obras e Projetos do PPRCHSL. (a) 1993, após às obras. (b) 2019.

Fonte: (a) Andrès, 2012. (b) Autora, 2019.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS-MA:
Uma análise arquitetônica e construtiva

Principais ações realizadas pelo PPRCHSL (1979 – 1995)			
Etapa	Período	Principais ações realizadas pelo PPRCHSL	Observações
1ª Etapa	1979 a		
	1983	Obra da Feira da Praia Grande (Casa das Tulhas) Obra da Praça da Praia Grande Criação do Albergue do Voluntariado de Obras Sociais (R. da Estrela, 350) Obra do Beco da Prensa	Etapa conhecida como Projeto Praia Grande
2ª Etapa	1983 a		
	1987	Pesquisa socioeconômica Projeto de microfilmagem e transcrição paleográfica de livros Projeto Embarcações do Maranhão Obra do Sítio do Físico	Pequena atuação do Governo do Estado e atuação da Prefeitura
3ª Etapa	1987 a		
	1991	Obras de infraestrutura: recuperação das estruturas de drenagem, água e esgoto; construção de redes subterrâneas de energia e telefonia; construção e recuperação de praças, jardins, calçadas, becos e escadarias; remanejamento do tráfego de veículos; instalação de sistema de hidrantes Obra do Convento das Mercês Criação do Centro de Comercialização de Artesanato e Cultura Popular (CEPRAMA) na Fábrica Cânhamo Criação do Centro de Criatividade Odylo Costa Filho Criação do Museu de Artes Visuais Restaurante Escola do SENAC	Etapa conhecida como Projeto Reviver
4ª Etapa	1991 a		
	1995	Obra do Teatro Arthur Azevedo Criação do Centro Integrado de Ensino (CINTRA) na Fábrica do Rio Anil Projeto piloto de habitação Mercado do Peixe no Portinho	

Quadro 1. Principais ações realizadas pelo PPRCHSL (1979 – 1995)
Fonte: Cardoso, 2012.

Principais ações realizadas pelo PPRCHSL (1995 – 2006)			
5ª Etapa	1995 a		
	2002	<p>Projeto São Luís Patrimônio Mundial</p> <p>Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste - PRODETUR</p> <p>Cais da Praia Grande</p> <p>Sistema viário da COHAB</p> <p>Obras de infraestrutura: recuperação das estruturas de drenagem, água e esgoto; Construção de redes subterrâneas de energia e telefonia</p> <p>Estação de tratamento de esgotos do Bacanga</p> <p>Instalação da Escola de Arquitetura da UEMA</p> <p>Instalação da Escola de Música Lilah Lisboa</p> <p>Criação do Centro de Capacitação Tecnológica (CETECMA)</p> <p>Obra do Solar dos Vasconcelos</p> <p>Criação do Centro de Pesquisa de História Natural e Arqueologia do Maranhão</p> <p>Criação do Teatro João do Vale</p> <p>Criação da Casa do Maranhão</p> <p>Criação da Casa de Nhozinho</p> <p>Criação do Mercado das Artes/Banco do Empreendedor</p> <p>Projetos de habitação para funcionários do Estado</p> <p>Projeto Morada das Artes</p> <p>Projetos para prestação de serviços à comunidade</p> <p>Restauração da Igreja da Sé e do Palácio Episcopal</p> <p>Restauração da Igreja do Desterro</p> <p>Obras das praças: Nauro Machado e Valdelino Cécio, da Seresta, dos Catraieiros, do Pescador e da Praia Grande</p> <p>Programa Documenta Maranhão</p>	<p>Grande parte dos recursos do PRODETUR</p> <p>A etapa com maior investimento financeiro</p>
6ª Etapa	2002 a		
	2006	<p>Obra da sede da Universidade Virtual do Estado do Maranhão (UNIVIMA)</p> <p>Criação do Centro Estadual de Educação Profissional de São Luís</p> <p>Criação da Escola de Enfermagem do Sistema Único de Saúde (SUS)</p> <p>Obra da sede da Aliança Francesa no Maranhão</p> <p>Projeto do Estaleiro Escola/Sítio Tamancão</p> <p>Obra da Pousada do Largo do Comércio</p>	

Quadro 2. Principais ações realizadas pelo PPRCHSL (1995 – 2006)
Fonte: Cardoso, 2012.

Em 1997, durante a 5.º Etapa de Obras e Projetos do PPRCHSL, ocorrida 1995 a 2002, São Luís foi agraciada com o título de Patrimônio da Humanidade. Acelerando o processo de negociações entre o Governo do Estado, Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID e o Governo Federal, garantindo a contratação de recursos da ordem de US\$ 65 milhões para subsidiar os dois projetos da mais alta relevância para a preservação do Centro Histórico de São Luís: o Subprograma de Habitação de Interesse Social, correspondendo a US\$ 12 milhões e o Projeto de Desenvolvimento do Turismo Cultural resultante da parceria entre PRODETUR/BID/BNB ³¹, correspondendo a US\$ 53 milhões, para a melhoria da infraestrutura e urbanização de áreas degradadas (DUAILIBE, 2011). Nessa etapa é instalada a unidade executora do Prodetur no Maranhão – PRODETUR/MA e o MONUMENTA-BID, uma parceria entre o Ministério da Cultura / Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - MinC/IPHAN e BID (MARQUES, 2002).

Nessa nova etapa do SPSH é realizado a execução de reabilitação de 05 (cinco) imóveis para uso misto, com lojas no térreo e apartamentos nos pisos superiores, destinados a funcionários públicos estaduais e o intitulado Projeto Morada das Artes, com a adaptação de antigos galpões para uso misto, formado por um espaço de produção e exposição artística no térreo e apartamentos para os artistas no pavimento superior (CARDOSO, 2012). Segundo Gonçalves (2006), esse é o programa que se reveste da maior relevância para a revitalização socioeconômica do Centro Histórico. O Programa tem como público alvo funcionários estaduais que não possuam imóvel próprio e que trabalhem no Centro Histórico de São Luís. A aquisição do imóvel é feita através de uma prévia inscrição desses funcionários e, posteriormente, é feito um sorteio para entrega dos apartamentos. O contrato é estabelecido na forma de aluguel dos apartamentos, no qual os moradores devem respeitar as normas de preservação e conservação do imóvel, sendo fiscalizados e orientados por técnicos do Programa.

Os edifícios que receberam as intervenções do Programa foram, por ordem cronológica de inauguração, o da Rua Portugal, n.º 141 a 155 (Morada das Artes), Rua da Estrela, n.º 350, Rua João Gualberto, n.º 49, Rua do Giz, n.º 66, Rua da Palma, n.º 336 e n.º 337 (ver Figura 35).

³¹ O programa previa um convênio de cooperação que uniu o Programa para o Desenvolvimento do Turismo Cultural - PRODETUR, o Banco Interamericano para o Desenvolvimento - BID e o Banco do Nordeste - BNB, de modo que o BNB era o agente financiador através dos recursos do BID. Na época, foi instalada uma unidade local do PRODETUR em parceria firmada com o Ministério da Cultura, através do IPHAN/MA (DUAILIBE, 2011).



Figura 35. Mapa de localização dos edifícios residenciais multifamiliares para funcionários públicos e edifício Morada das Artes e respectivas fotografias das fachadas. Executados na nova etapa do SPSH. Ordem de execução: (1) Morada das Artes. (2) Rua da Estrela, n.º 350. (3) (4) Rua João Gualberto, n.º 49 e Rua do Giz, n.º 66. (5) (6) Rua da Palma, n.º 336 e 337. Fonte: Mapa Prefeitura Municipal de São Luís (adaptado pela autora). Fotos: Autora, 2018.

Nos últimos anos até o momento, a Prefeitura Municipal de São Luís, o Governo do Estado e Governo Federal, através do IPHAN vem desenvolvendo ações de preservação do patrimônio edificado e paisagístico, ações sociais, artísticas e culturais como incentivo e promoção da vitalidade do centro histórico de São Luís.

Instituída pela Lei Municipal n.º 4493³², de 08 de junho de 2005, a Fundação Municipal de Patrimônio Histórico - FUMPH, é o órgão municipal responsável pela execução da política de salvaguarda e proteção do patrimônio cultural de São Luís, desenvolvendo ações relativas à preservação dos bens tangíveis e intangíveis, englobando o patrimônio edificado, a paisagem, a história, os saberes e fazeres, orientar e relacionar os bens de interesse para a preservação no âmbito do município de São Luís.

Apesar dos estudos terem iniciado em 2003 pela extinta Coordenação de Patrimônio Histórico, somente em dezembro de 2006³³, a FUMPH lança o Programa de Revitalização do

³² Criação da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico – FUMPH. Lei Municipal n.º 4493, de 08 de junho de 2005. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ma/s/sao-luis/lei-ordinaria/2005/449/4493/lei-ordinaria-n-4493-2005-cria-a-fundacao-municipal-de-patrimonio-historico-fumph-e-da-outras-providencias>.

³³ Dados obtidos junto a Fundação Municipal de Patrimônio Histórico – FUMPH.

Centro Histórico de São Luís – PRCH em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, a ser implementado pela prefeitura de São Luís nos próximos 15 anos. O objetivo principal do programa é a promoção do desenvolvimento sustentável na área central de São Luís, conciliando suas funções de centro urbano e bairro residencial, através da implementação de ações estratégicas que busquem a reabilitação urbana, cultural, socioeconômica, habitacional e melhoria da qualidade de vida de seus moradores e usuários.

O programa é subdividido em três componentes: 1. Projetos Estratégicos, que contemplam a infraestrutura urbana, revitalização cultural e econômica; 2. Melhorias Habitacionais, com programas habitacionais, viabilidade de intervenções e locação social; 3. Fortalecimento Institucional, com revisão e desenvolvimento de instrumentos de planejamento e melhoria da estrutura e capacitação técnica da equipe. Os projetos e obras possuem variadas fontes de recursos³⁴ através de convênios e parcerias firmados entre a Prefeitura Municipal de São Luís, o Governo do Estado e o Governo Federal, através principalmente do Ministério da Cultura e das Cidades.

Dentre os projetos estratégicos realizados, destacam-se:

- Requalificação da Praça Gonçalves Dias (entregue em 2004) (ver Figura 36);
- Reabilitação do antigo Cine Roxy, transformando-o em Cine Teatro Municipal (entregue em 2012) (ver Figura 36);
- Reforma da Praça da Alegria (entregue em 2015) (ver Figura 37);
- Requalificação da Praça do Pescador e drenagem do Canal do Portinho (entregue em 2016) (ver Figura 37);
- Requalificação da Praça Benedito Leite (entregue em 2017) (ver Figura 38);
- Requalificação da Praça Pedro II e Praça da Mãe D'Água (entregue em 2018) (ver Figura 38);
- Requalificação das Praças Deodoro e Panteon (entregue em 2018) (ver Figura 39);
- Requalificação do Parque do Bom Menino (entregue);
- Melhorias Viárias nas avenidas da área central (entregue);
- Reabilitação de prédios na Rua de Nazaré para abrigar o Museu da Gastronomia (obras em execução) (ver Figura 39);
- Requalificação da Rua Grande (obras em execução) (ver Figura 41);
- Reforma do antigo Banco do Estado para abrigar a sede administrativa da prefeitura (obras em execução);
- Requalificação da Fonte das Pedras;
- Reabilitação de prédios na Rua da Palma para abrigar o Centro de Referência Azulejar;

³⁴ Recursos próprios do Município e Estado e verbas federais, através dos Ministérios das Cidades - MCID, Ministério da Cultura - MINC, Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, PAC Cidades Históricas, Junta de Andalucia, Caixa Econômica Federal.

- Reabilitação de prédio na Rua o Giz, n.º 53 para abrigar a Escola Municipal de Música;
- Restauração de monumentos públicos e iluminação artística, como a Pedra da Memória;
- Reabilitação de prédio na Avenida Vitorino Freire para abrigar a Oficina Escola de São Luís;
- Reforma e requalificação do Mercado Central.

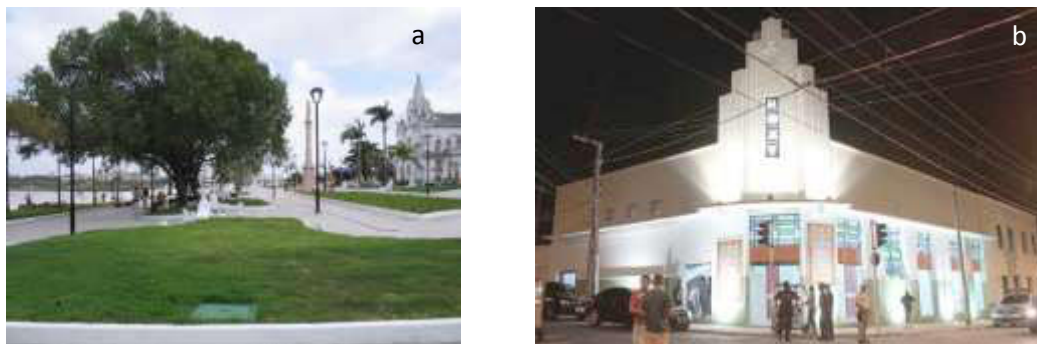


Figura 36. (a) Requalificação da Praça Gonçalves Dias (2004). (b) Reabilitação do antigo Cine Roxy, transformando-o em Cine Teatro Municipal (2012).

Fonte: (a) Autora, 2004. (b) Disponível em <http://jornalpequeno.blog.br/manoelsantos/2012/06/09/antigo-cine-roxy-vira-teatro-da-cidade-de-sao-luis/>



Figura 37. (a) Reforma da Praça da Alegria (2015). (b) Requalificação da Praça do Pescador (2016).

Fonte: Disponível em (a) <http://agenciasaoluis.com.br/foto/12978>. (b) <http://agenciasaoluis.com.br/foto/16938/>.

Dentre os projetos de melhorias habitacionais, destacam-se:

- Reabilitação de imóvel na Rua Humberto de Campos, n.º 107 para Habitação de Interesse Social (18 apartamentos) (entregue em 2011) (ver Figura 42);
- Reabilitação de imóvel da Rua da Palma, n.º 415, para abrigar a ‘Casa do Bairro’ (centro de apoio comunitário, oferecidas atividades nas áreas de assistência social, cultura, arte, lazer e saúde) (entregue em 2016) (ver Figura 40);
- Reabilitação de imóveis na Rua da Palma, n.º 195 e n.º 205 para Habitação de Interesse Social (14 apartamentos) (obras em execução)³⁵;

³⁵ Obra do PAC das Cidades Históricas – PAC-CH.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS-MA:

Uma análise arquitetônica e construtiva

-Reabilitação de imóvel na Rua do Giz, n.º 445, para uso misto de Habitação de Interesse Social (8 apartamentos) e Posto da Secretaria de Segurança (em processo de licitação)³⁶;

-Reabilitação de imóveis na Rua da Palma, n.º 445 e n.º 449 para Habitação de Interesse Social (em projeto)³⁷.

Dentre os projetos de fortalecimento institucional, destacam-se:

-Reforma do prédio sede da FUMPH (entregue);

-Elaboração do Plano de Mobilidade e acessibilidade para o Centro Histórico através de convênio entre a Prefeitura e IPHAN;

-Reestruturação do quadro funcional e estrutura física;

-Inclusão de Educação Patrimonial nas escolas municipais;

-Realização de Oficinas culturais para a comunidade;

-Realização de eventos culturais e gastronômicos em praças do centro histórico.



Figura 38. (a) Requalificação da Praça Benedito Leite (2017). (b) Praça Pedro II/Praça da Mãe D'Água (2018).

Fonte: Disponível em (a) <http://agenciasaoluis.com.br/foto/18772/>. (b)

<http://www.agenciasaoluis.com.br/foto/22117/#&gid=1&pid=15>.



Figura 39. (a) Requalificação das Praças Deodoro e Panteon (2018). (b) Reabilitação de prédios na Rua de Nazaré para abrigar o Museu da Gastronomia (obras em execução).

Fonte:

Disponível

em

(a)<http://www.agenciasaoluis.com.br/foto/21658/>. (b).<http://agenciasaoluis.com.br/foto/22014/>

³⁶ Obra do PAC das Cidades Históricas – PAC-CH.

³⁷ Obra do PAC das Cidades Históricas – PAC-CH.



Figura 40. Reabilitação de imóvel da Rua da Palma, n.º 415, para abrigar a 'Casa do Bairro' (2016).

Fonte: Disponível em <http://agenciasaoluis.com.br/foto/16601/>.



Figura 41. (a) e (b) Requalificação da Rua Grande (em execução).

Fonte: Disponível em <http://agenciasaoluis.com.br/foto/22108/>.

Dentre as ações realizadas para reabilitação de edificações para habitação social, até o momento apenas o imóvel na Rua Humberto de Campos fora entregue, os demais encontram-se em obras, execução de projetos ou aguardando recursos.

Entregue em 2011, o imóvel localizado na Rua Humberto de Campos, n.º 107, com 18 (dezoito) apartamentos para abrigar famílias de baixa renda moradoras do centro histórico. Considerado como o Projeto Piloto de Habitação de Interesse Social do PRCH da Prefeitura de São Luís, foi realizado através de parceria entre o Governo Municipal, Governo Federal, através do Ministério das Cidades e o Governo Espanhol, através da Junta Andaluzia.

Características da edificação:

Localização: Rua Humberto de Campos 107 – Praia Grande

Construção: metade do século XX

Estilo: moderno

Área: 358,61m²

Quantidade de Apartamentos: 18 (40m²)

Total de Área útil construída: 966,21m²

Critérios de seleção: famílias com renda familiar de até três (3) salários mínimos; com no máximo 5 (cinco) integrantes e com maior tempo de moradia na área do centro histórico, que não sejam proprietárias de outro imóvel e não tenham recebido benefícios similares oriundos de recursos orçamentários da União. Atualmente o imóvel ainda se encontra sob a responsabilidade do município, que está providenciando os documentos de posse das unidades habitacionais, permutando as responsabilidades administrativas e de manutenção para o condomínio.



Figura 42. Reabilitação de imóvel na Rua Humberto de Campos, n.º 107 para habitação de interesse social (18 apartamentos). (a) Vista Externa. (b) Vista circulação interna

Fonte: (a) e (b) Fundação Municipal de Patrimônio Histórico – FUMPH, 2011

O que podemos observar que apesar do volume de investimentos atuais na região central da cidade, a maioria das intervenções são em logradouros públicos e pouco investimento na habitação, reforçando o já defendido por Sant’ Anna (2016) de que as ações voltadas para relação “patrimônio, turismo e lazer”, já demonstrou ser insuficiente se não estiver aliada à diversidade de usos. Obras desconectadas que geram soluções insuficientes para a sustentabilidade das áreas e causam impactos negativos na configuração dos sítios históricos.

3.3 Elaboração de projetos de intervenções em áreas históricas com tombamento federal

Atualmente, para a elaboração de projetos em áreas históricas com tombamento federal, além das especificidades e etapas³⁸ exigidas pelo IPHAN através da Portaria n.º 420³⁹,

³⁸ Etapas estabelecidas: ETAPA I – Identificação e Conhecimento do Bem (Revisão, Atualização e Complementação da Pesquisa Histórica; Levantamento Cadastral Arquitetônico; Documentação e Levantamento Fotográfico; Elementos Artísticos e Integrados; Análise Tipológica; Prospeções) ETAPA II – Diagnóstico (Mapeamento de Danos; Análises do Estado de Conservação; Avaliação do Estado de Conservação dos Materiais; Avaliação do Estado de Conservação do Sistema Estrutural; Identificação dos Agentes Degradadores; Caracterização dos Danos Estruturais; Ensaio e Testes). ETAPA III – Projeto de Intervenção (Projeto de intervenção arquitetônica; Estudo Preliminar; Projeto Básico; Projeto Executivo, que além o projeto arquitetônico,

de 22/12/2010, os projetos deverão ser elaborados em observância às prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou Normas, nas três esferas de governo, pertinentes ao assunto e vigentes, no local da intervenção.

No caso em específico, projeto de reabilitação de imóvel para habitação social no centro histórico, o nível sócio econômico do empreendimento e as limitações das intervenções em edificações tombadas, devem estar alinhados com as normas técnicas brasileiras (NBR/ABNT)⁴⁰ prescritas para requisitos de segurança constantes nos projetos complementares, como fundações e estruturas, instalações elétricas, hidrossanitárias, combate a incêndio, telefonia, drenagem, etc., e às Normas que dizem respeito ao desempenho de edificações habitacionais (ABNT NBR 15575-1/2013), com requisitos e critérios de segurança, habitabilidade e sustentabilidade e a destinada a Acessibilidade das edificações (ABNT NBR 9050/2015)⁴¹.

As Normas Brasileiras estão cada vez mais atualizadas e se adaptando às necessidades atuais da população. Segundo Santos *et al.* (2016), na fase de projetos da produção de edificações, em geral, não há grande preocupação de especificar espaços adaptados a pessoas com deficiência (PcD) ou com mobilidade reduzida. No entanto, a evolução das exigências das legislações, incluindo código de defesa do consumidor, que veda ao fornecedor de colocar no mercado qualquer serviço ou produto no mercado em desacordo com as normas técnicas brasileiras, observou-se a necessidade de modificação do ambiente construído. Conforme orientações da CBIC (2013), a edificação deve prever um número mínimo de unidades para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida conforme legislações vigentes.

A elaboração dos projetos de intervenção do programa estadual de habitação no centro, o Subprograma de Promoção Social e Habitação – SPSH, realizados entre os anos de 1999 e 2003, foram produzidos a partir de legislação vigente na época, sob um contexto de necessidades e soluções também específicas. As normas técnicas de segurança já eram

acompanha todos os projetos complementares: fundações e estruturas, instalações hidráulicas e sanitárias e drenagem, elétrica e luminotécnica, detecção, alarme, prevenção e combate a incêndios, etc).

³⁹ Portaria n.º 420 do IPHAN, de 22/12/2010. Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a concessão de autorização para realização de intervenções em bens edificados tombados e nas respectivas áreas de entorno. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/Portaria_n_420_de_22_de_dezembro_de_2010.pdf. Acesso em: janeiro de 2019.

⁴⁰ As Normas Técnicas Brasileiras são criadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), órgão responsável pela normalização técnica no Brasil, fornecendo insumos ao desenvolvimento tecnológico brasileiro.

⁴¹ Em 2003 o IPHAN iniciou processos para garantir acessibilidade em centros históricos através da Instrução Normativa n.º 01 de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre a acessibilidade aos bens culturais imóveis acautelados em nível federal. Esta ganhou força com a instituição da Política Nacional de Mobilidade Urbana, através da Lei n.º 12.587/2012, cujo objetivo principal, de “contribuir para o acesso universal à cidade”, incentiva a integração das políticas públicas e a promoção de uma cidade socialmente inclusiva e voltada para a recuperação e conservação do habitat (RIBEIRO, 2014). Em São Luís a elaboração do Plano de Mobilidade dos Centro Histórico está inclusa rol de ações do PAC das Cidades Históricas através de convênio entre a Prefeitura e IPHAN, porém ainda sem muitos avanços. Instrução Normativa disponível em http://www.comphap.pmmc.com.br/arquivos/lei_federal/instrucao_01_2003.pdf

consideradas, porém não haviam as preocupações com o bem-estar e acessibilidade dos usuários. A análise dos projetos de intervenção dos estudos de caso foi baseada especificamente na funcionalidade dos espaços edificados habitados, comparando as exigências de funcionalidade previstas no Código de Construções do Município⁴² (ver Anexo A) e na norma ABNT NBR 15575-1/2013. Foram feitas também observações quanto à falta de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, que hoje está prevista na norma ABNT NBR 9050/2015.

⁴² Lei Delegada Municipal n.º 33 – de 11/05/1976, que trata do Código de Construções do Município, disponível em: <https://sogi8.sogi.com.br/Arquivo/Modulo113.MRID109/Registro10433/documento%201.pdf>.

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO 4

ESTUDOS DE CASO

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO 4 – ESTUDOS DE CASO

A situação de degradação em áreas do Centro Histórico de São Luís, em partes na sua estrutura física e principalmente com o alto número de imóveis abandonados ou sem uso, a pouca diversidade de usos e a necessidade de melhorias na infraestrutura e segurança para os moradores, comerciantes e usuários, evidencia a falta de relação das intervenções realizadas nessas áreas com as necessidades da população local (ver Figura 43).

A observação desse problema alinhado ao alto índice de *déficit* populacional⁴³ no país e aos controversos programas recém implantados como metas de governos para diminuir esse número, orientou o delineamento do objetivo geral do trabalho, com a análise das intervenções em dois imóveis reabilitados para habitação social no centro histórico de São Luís entre 2001 e 2003, examinando as intervenções realizadas, se há relação com a descontinuidade do programa e a proposição de diretrizes para possíveis melhorias em futuros projetos de reabilitação de edifícios para habitação no Centro Histórico de São Luís.

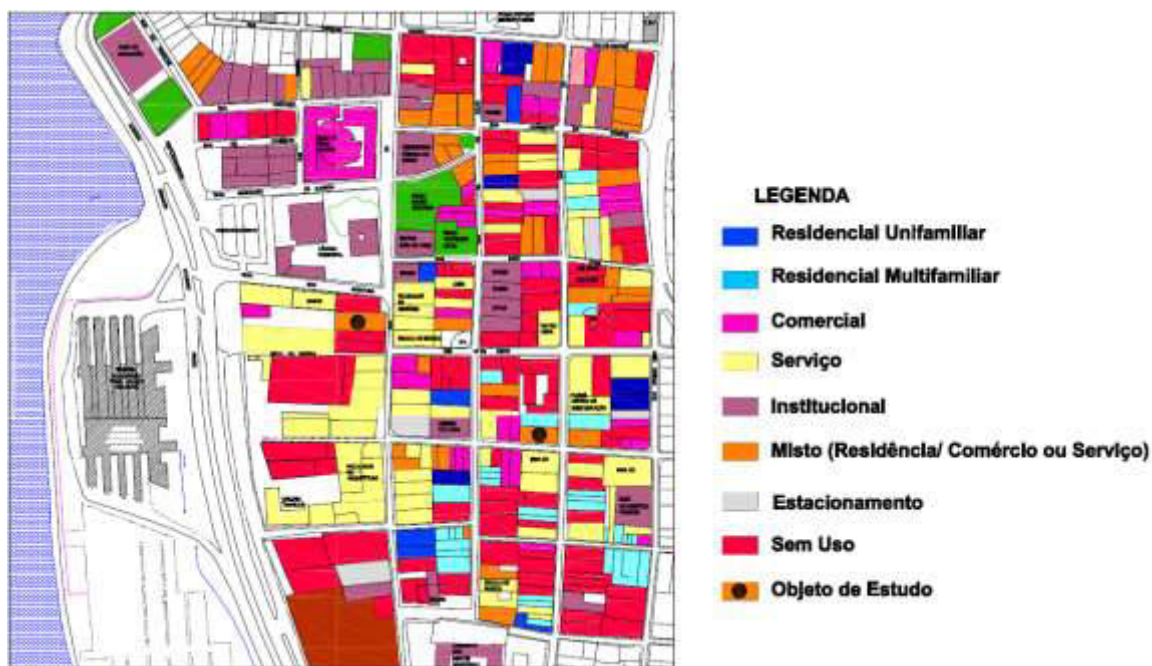


Figura 43. Mapa de usos do Centro Histórico de São Luís, bairro Praia Grande. Onde mostra o grande número de imóveis sem uso ou abandonados, usos institucionais e de serviços. O uso residencial ainda é um número bem reduzido.

Fonte: Prefeitura Municipal de São Luís. Adaptado pela autora, 2018.

⁴³ O Brasil tem um *déficit* habitacional de 7,757 milhões de moradias, segundo estudo da Fundação Getúlio Vargas (FGV). O dado é de 2015, o mais recente, e tem como base a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad), do IBGE. Desde 2009, o *déficit* aumentou 5,9%, ou 430 mil moradias. Esse crescimento é puxado pelo ônus com o aluguel, que subiu 68%. Os demais componentes tiveram queda no período. (VILLAS BOAS), Bruno. Artigo escrito para o jornal Valor econômico em 03/05/2018. Disponível em: <https://www.valor.com.br/brasil/5498629/deficit-de-moradias-no-pais-ja-chega-77-milhoes>.

A seguir descreve-se a metodologia adotada, a definição dos casos estudados, a elaboração e resultado dos questionários aplicados em cada imóvel e o detalhamento destes com as características, estado de conservação e intervenções realizadas.

4.1 Metodologia

Inicialmente foi realizada uma revisão bibliográfica acerca do tema para estruturação do trabalho. Foram utilizados como fontes de informação: livros técnicos, publicações periódicas, banco de dados de instituições de pesquisa e trabalhos científicos relativos ao tema.

Foi utilizado o método de pesquisa exploratória do tipo Estudo de Caso, pois de acordo com Gil (2002) seu planejamento é flexível, de modo que possibilite a consideração dos mais variados aspectos relativos ao fato estudado. O autor explicita que a pesquisa exploratória pode ser dividida em várias etapas como: formulação do problema, definição da unidade-caso, determinação do número de casos, elaboração do protocolo, coleta de dados, avaliação e análise dos dados e preparação do relatório. Os estudos de caso podem ser constituídos tanto de um único, quanto de múltiplos casos de maneira que permita seu amplo e detalhado conhecimento. Seus resultados, de modo geral, são apresentados em aberto, ou seja, na condição de hipóteses, não de conclusões.

O universo estudado envolve duas fontes: pessoas (moradores dos apartamentos) e os edifícios (os dois imóveis selecionados), ambas utilizadas para estudo e análise das intervenções, situação atual de conservação e uso dos imóveis.

Para a coleta de dados foram utilizados levantamento bibliográfico, entrevistas informais com profissionais de órgãos governamentais atuantes na preservação do patrimônio histórico em São Luís, questionários (ver Apêndice A) aos moradores dos imóveis selecionados, além de observação e levantamento fotográfico.

A pesquisa identificou o nível de satisfação dos moradores⁴⁴ com o imóvel e o morar no Centro Histórico de São Luís, mapeou as condições de uso e conservação do imóvel, a adequação das intervenções, bem como aspectos relevantes para um melhor entendimento de que a proposta habitacional nos centros históricos é essencial para sua sobrevivência.

Essencialmente qualitativa a pesquisa de campo agregou dados à análise do tema proposto e teve um espaço amostral de sete entrevistados. Não houve uma resistência de parte dos moradores, em fornecer informações a respeito de suas vidas e moradias. O maior

⁴⁴ Não foi realizada análise das lojas, devido a pesquisa ser voltada para as habitações. A maior parte dos edifícios incorporados ao Subprograma de Habitação do Centro Histórico de São Luís possui em seu pavimento térreo duas ou mais lojas. Além de ser uma característica comum a esses edifícios, o programa tinha como objetivo promover a diversidade de atividades como forma de estabelecer uma situação de sustentabilidade econômica para o Centro Histórico de São Luís.

obstáculo foi encontrar os moradores nos horários comerciais em suas residências, pois praticamente todos trabalham os dois turnos e só retornam para casa ao final do dia. Com a reduzida taxa de adesão à pesquisa, a mesma tem perfil por amostragem. A definição do universo de amostragem implicou na seleção de uma amostra mais representativa possível do todo e que segundo Lakatos e Marconi (2003), a partir dos resultados obtidos relativos a essa parte, poder inferir, o mais legitimamente possível, os resultados da população total, se esta fosse verificada.

O passo seguinte da investigação foi o de estabelecer uma comparação com alguns indicadores funcionais médios⁴⁵. Tais indicadores serviram de plataforma-base para a análise técnica dos ambientes construídos, sobretudo no que se referia às áreas úteis de cada um deles. Com os projetos arquitetônicos das intervenções, foi possível tabular as áreas úteis dos cômodos dos apartamentos e avaliar o espaço disponível para o desempenho de atividades caseiras quando comparado aos indicadores utilizados.

4.2 Definição dos casos estudados

Conforme relatado anteriormente, o programa SPSH contemplou a reabilitação de seis imóveis para uso misto, habitação e comércio (ver Figura 35).

O Quadro 3 apresenta as Habitações Multifamiliares pertencentes ao Subprograma de Promoção Social e Habitação, com suas respectivas áreas construídas, número de apartamentos e lojas e número de pavimentos. No entanto destacamos que apenas dois foram selecionados para o estudo em tela.

Ordem de entrega	Endereço	n.º de pavimentos	Área construída (m²)	n.º de apartamentos	n.º de lojas
1	Rua Portugal, n.º 141 a 155 (Morada das Artes-galpões)	2 (adaptado)	1.788,42	8	0
2	Rua da Estrela, n.º 350	2	1.206,41	12	2
3	Rua João Gualberto, n.º 49	3	1.784,59	12	2
3	Rua do Giz, n.º 66	2	621,19	4	4
4	Rua da Palma, n.º 336	2	794,60	5	6
4	Rua da Palma, n.º 337	2	763,70	5	4
TOTAL			6.958,91	46	17

Quadro 3. Relação dos edifícios residenciais multifamiliares para funcionários públicos estaduais, executados na nova etapa do SPSH

Fonte: Autora, 2018

⁴⁵ Foi utilizado como parâmetro as medidas mínimas previstas no Código de Construções do Município (ver ANEXO A) e na norma ABNT NBR 15575-1.

A escolha dos imóveis se deu através das características dos prédios antes das intervenções, tipologia, número de habitações oferecidas e data de entrega. Trata-se dos imóveis: Rua da Estrela, n.º 350 e Rua da Palma, n.º 336.

**Rua da Estrela, n.º 350:*

-Sobrado de 3 pavimentos (pavimento térreo, primeiro pavimento e subsolo); bastante descaracterizado internamente antes da intervenção para habitação; 12 unidades habitacionais e 2 lojas; entregue em dezembro de 2001.

**Rua da Palma, n.º 336:*

-Sobrado de 2 pavimentos (pavimento térreo e primeiro pavimento); com elementos construtivos tradicionais; 5 unidades habitacionais e 6 lojas; entregue em março de 2003.

Uma das grandes dificuldades no trabalho de campo foi a dificuldade de acesso aos imóveis⁴⁶. Por tratar-se de imóveis residenciais multifamiliares, sem portaria, e a maioria das pessoas trabalharem em período diurno, a quantidade de habitações visitadas foi reduzida, o que não impossibilitou a análise proposta neste projeto aplicado.

Os imóveis estudados estão localizados no núcleo original da cidade, área conhecida como Praia Grande. São de propriedade do Governo do Estado e foram adaptados para abrigar espaços comerciais e de serviço nos pavimentos térreos e apartamentos de um ou dois quartos nos pavimentos superiores, destinados a servidores públicos estaduais. Para Andrès (2012), essa foi uma ação de estímulo ao uso residencial no CHSL e de fortalecimento do vínculo dos cidadãos com o espaço urbano, favorecendo o surgimento de novos investimentos no local (ver Figuras 44 e 45).

As regras para participação da seleção dos servidores foram estabelecidas no Decreto n.º 18.304 de 07 de novembro de 2001⁴⁷, que disciplina a ocupação e uso dos imóveis residenciais e comerciais, de propriedade do Estado do Maranhão, localizados na área do centro histórico de São Luís. O Decreto estabelece os seguintes critérios:

⁴⁶ Além dos 02 imóveis objetos de estudo, tivemos a oportunidade de entrar no prédio da Rua João Gualberto, n.º 49. Trata-se de um sobrado de 3 (três) pavimentos, reabilitado em 2001, composto por 12 apartamentos e 2 lojas. Todos os apartamentos, bem como as lojas estão ocupados. Na oportunidade que pude entrar com uma das moradoras, conheci seu apartamento e não tivemos autorização para fotografar. Pela conversa informal com a mesma, relatou que mora há 3 anos no local, que o prédio não tem manutenção preventiva nem por parte do governo estadual, nem por parte dos moradores. O mesmo encontra-se em péssimo estado de conservação, com problemas na cobertura, escadas, pisos tabuados e barrotes em madeira do primeiro e segundo pavimentos, esquadrias das varandas deterioradas, infiltrações, problemas nas instalações elétricas, dentre outros. Há uma síndica moradora, e os moradores pagam uma taxa mensal de R\$ 30,00 (trinta reais), que além de ser quase irrisória, somada ao índice de inadimplência, é utilizada apenas para a limpeza das áreas comuns.

⁴⁷ Publicado no Diário Oficial do Estado do Maranhão, Caderno Executivo, em 07/11/2001, págs. 12 a 14. Disponível em: <http://www.diariooficial.ma.gov.br/public/index.xhtml>. Acesso em: dezembro de 2018.

I-Não sejam proprietários de imóveis residenciais na cidade de São Luís;

II-Sejam servidores públicos estaduais, exercendo, comprovadamente, as suas atividades em órgãos públicos estaduais instalados na área do Centro Histórico de São Luís, delimitada pela UNESCO;

III-Possuam renda líquida, em contracheque, compatível com a consignação do valor a ser estipulado pelo uso do imóvel. Na época rendimento mensal mínimo de R\$ 600,00 (seiscentos reais)⁴⁸.



Figura 44. Localização dos imóveis objeto de estudo no centro histórico de São Luís, bairro Praia Grande. Rua da Estrela, n.º 350 e Rua da Palma, n.º 336.

Fonte: Prefeitura Municipal de São Luís. Adaptado pela autora, 2018.

Segundo Andrès (2012), houve uma média de 07(sete) candidatos habilitados por unidade habitacional, que foram escolhidos através de sorteio. Os espaços não residenciais puderam ser arrendados por contrato de cessão de uso para entidades sem fins lucrativos que desenvolvessem atividades culturais compatíveis com a vizinhança residencial.

O promitente morador assina junto ao Governo do Estado, um Termo de Permissão de Imóvel para Fins Residenciais de Natureza Onerosa (ver Anexo B), válido por 12 (doze) meses, podendo ser aditado por igual período, onde é estabelecido o pagamento de uma taxa mensal debitado na folha de pagamento e as obrigações sobre a manutenção do apartamento; a

⁴⁸ Na época, o valor estipulado correspondia a um pouco mais que três salários mínimos. Segundo a Medida Provisória 2.142/2001 (atual 2.194-5), a partir de primeiro de abril de 2001 o valor do salário mínimo é de R\$180,00 (cento e oitenta reais). Disponível em: http://www.guiatrabalhista.com.br/guia/salario_minimo.htm. Acesso em: dez. 2018.

manutenção estrutural do prédio e áreas comuns é de responsabilidade do governo estadual⁴⁹. Segundo Andrès (2012), apesar de haver a intenção de venda dos imóveis aos proprietários, no termo de permissão de uso dos imóveis não há essa indicação e até o momento atual não foi realizada venda de alguma das unidades.



Figura 45. Localização dos imóveis objeto de estudo no centro histórico de São Luís. Rua da Estrela, n.º 350 e Rua da Palma, n.º 336.

Fonte: Google Maps. Adaptado pela autora, 2018.

4.3 Elaboração do questionário⁵⁰

Utilizou-se como instrumento de coleta de dados o questionário constituído por uma série ordenada de perguntas abertas e fechadas com alternativas à escolha do entrevistado. Optou-se por um questionário parcialmente estruturado, por favorecer a interação e dar maior flexibilidade no contato com o usuário, guiado por uma relação de pontos de interesse a serem explorados junto aos entrevistados.

O questionário elaborado foi aplicado junto aos moradores, servidores públicos estaduais responsáveis pela unidade habitacional, a fim de caracterizar um perfil dos

⁴⁹ Conforme relatos dos entrevistados, foi unânime a afirmação de que nunca houve manutenção dos prédios e áreas comuns, por parte do Governo do Estado. Os que conseguem realizar algum tipo de manutenção, é feito ou contratado terceiros pelos próprios moradores.

⁵⁰ Ver Apêndice A.

entrevistados e suas preferências em relação às vantagens e desvantagens de morar no Centro Histórico. Foram aplicados em horários pré-estabelecidos com os moradores, tendo em vista que a maioria trabalha o dia todo e constantemente ficam ausentes durante o dia nas unidades. A aplicação do instrumento durou em média de 30 a 40 minutos.

Composto por três Etapas, que se distribuem da seguinte forma: **I Etapa** composta por 7 (sete) questões que pela ordem abordam, o perfil do usuário (naturalidade, estado civil, idade, número de filhos, nível de escolaridade, ocupação profissional, transporte utilizado e renda familiar). Em seguida, 7 (sete) questões referentes a atual moradia (condição legal de uso, tempo de moradia, número de pessoas residentes, residência anterior, motivo de escolha de morar no centro, se o domicílio atende as necessidades da família e se há o desejo de reformar ou não a atual unidade habitacional). E por fim 3 (três) questões em relação aos pontos negativos e positivos de morar no centro Histórico; A **II Etapa** corresponde a 12 (doze) questões acerca da caracterização do edifício (áreas comuns, condomínio, acessibilidade a PcD, sistema de combate a incêndio, abastecimento de gás, água e energia, se há reservatórios de água e como é feito o descarte do lixo); A **III Etapa** refere-se a caracterização da unidade habitacional, composta por 02 (duas) tabelas a serem preenchidas, sendo a primeira com a indicação da quantidade de cômodos, caracterização quanto às dimensões, iluminação, ventilação, emissão de ruídos externos, tipo de revestimentos e forros e a segunda com o estado de conservação da unidade (esquadrias, revestimentos, forros, instalações elétricas, hidrossanitárias e cobertura).

As informações coletadas nos questionários tiveram o objetivo de investigar a situação socioeconômica dos moradores, aferir o grau de satisfação com o imóvel e a moradia no centro histórico, as características físicas e estado de conservação dos edifícios.

4.4 Resultados dos questionários

Os dois imóveis totalizam 17⁵¹ (dezessete) unidades habitacionais, entretanto só foi possível a aplicação de 07⁵² (sete) questionários e entrevistas, equivalente a aproximadamente 42% do total das unidades dos edifícios estudados (ver Gráfico 2). Apresentamos a seguir um resultado global do perfil socioeconômico do público entrevistado nos dois prédios (ver quadro 4), e nos próximos capítulos apresentaremos como se deram os resultados nas três Etapas do questionário em cada uma das edificações.

⁵¹ 12 apartamentos no imóvel da Rua da Estrela, n.º 350 e 5 apartamentos no imóvel da Rua da Palma, n.º 336.

⁵² Aplicação em 7 apartamentos: 5 questionários no imóvel da Rua da Estrela, n.º 350 e 2 apartamentos no imóvel da Rua da Palma, n.º 336.

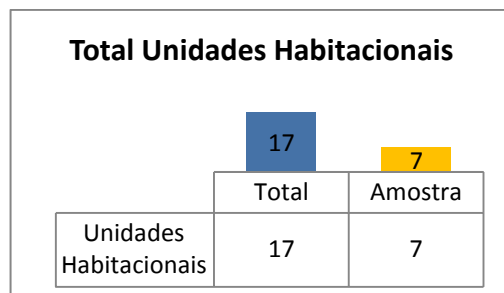


Gráfico 2. Quantidade total de unidades habitacionais x Amostra pesquisada.
Fonte: Autora, 2018.

TOTAL:	UNIDADES	QUESTIONÁRIOS APLICADOS
	17	7*
	* Equivalente a uma amostra de 42%	
SEXO:	MULHERES	HOMENS
	71%	29%
N.º DE RESIDENTES:	01 PESSOA	2 a 4 PESSOAS
	29%	71%
OCUPAÇÃO:	ATIVOS	APOSENTADOS
	57%	43%
TEMPO DE RESIDÊNCIA:	DESDE A ENTREGA	HÁ MÍNIMO 3 ANOS
	57%	43%
ESCOLARIDADE:	NÍVEL SUPERIOR	NÍVEL MÉDIO
	57%	43%

Quadro 4. Quadro resumo das características gerais do público entrevistado.
Fonte: Autora, 2018.

4.4.1 Resultados das Etapas dos questionários aplicados na Rua da Estrela, n.º 350

4.4.1.1 Etapa I

Foram entrevistados os moradores de 42% das 12 unidades habitacionais. Um total de 5 unidades, sendo 1 no pavimento inferior, 1 no pavimento térreo e 3 no primeiro pavimento. A ocupação média dos apartamentos é de 1 a 3 pessoas, todos permissionários⁵³, em sua maioria ainda na ativa (60%) como funcionário estadual, moradores desde a entrega (2001) do imóvel (60%) e renda mensal familiar com variação de 3 a 5 salários mínimos⁵⁴, 60% possuem

⁵³ Funcionário Público Estadual responsável pela permissão de uso da unidade habitacional, através da assinatura junto ao Governo do Estado, do Termo de Permissão de Imóvel para Fins Residenciais de Natureza Onerosa, válido por 12 (doze) meses, podendo ser aditado por igual período.

⁵⁴ O valor do salário mínimo à partir de 01/01/2019, conforme Decreto 9.661/2019, é R\$ 998,00 (novecentos e noventa e oito reais). Disponível em: <http://www.guiatrabalhista.com.br/guia/salario_minimo.htm>. Acesso em: janeiro de 2019.

nível superior e 40% nível médio. 20% queixou-se da falta de segurança, porém foi unânime a afirmação de que estão felizes em morar no centro histórico e não tem a intenção de morar em outro bairro, devido a satisfação com a moradia, a proximidade dos serviços essenciais, comércios, transportes (ver Gráfico 3).

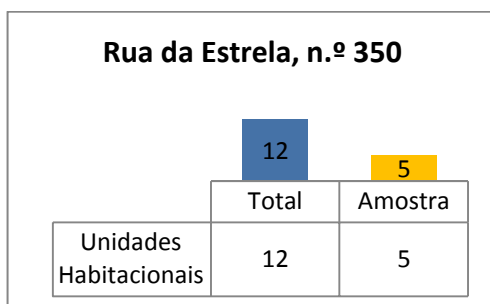


Gráfico 3. Quantidade de unidades habitacionais Rua da Estrela, n.º 350 x Amostra.
Fonte: Autora, 2018.

Conforme se apurou, todos os entrevistados estão satisfeitos e que o apartamento atende a todas as suas necessidades. Houveram algumas reclamações isoladas, mas que são superadas pela satisfação com a atual moradia. Os entrevistados das unidades no pavimento inferior e térreo, cujas habitações são voltadas para o pátio interno, queixaram-se do tamanho pequeno do banheiro, da pouca ventilação de todo apartamento e do desejo de alterar as esquadrias (janelas) voltadas para o pátio interno para uma maior iluminação e ventilação natural. Uma unidade do primeiro pavimento queixou-se da necessidade de mais um banheiro.

Uma das unidades entrevistadas no primeiro pavimento, reclamara da pouca ventilação da cozinha, e que havia feito recentemente a retirada de uma parede divisória de gesso acartonado entre a cozinha e circulação, no intuito de captar ventilação proveniente dos quartos, é a única unidade que já sofrera modificação na distribuição interna dos cômodos.

4.4.1.2 Etapas II e III

O imóvel localizado na Rua da Estrela, n.º 350⁵⁵, trata-se de uma edificação típica da arquitetura colonial de São Luís, inicialmente de uso misto (residencial e comercial), implantado em lote intermediário (ou meio de quadra), sobrado de dois pavimentos e subsolo (porão), com partido em “L” ao redor de um pátio interno, fachada com barra lisa pintada na cor vermelha, revestida de azulejos portugueses estampilhados tipo tapete do século XIX, azul

⁵⁵ Localizado no Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Cidade de São Luís, tombado pelo Governo Federal, processo n. 454-T-57, inscrição n.º 64 do Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico e n.º 513 do Livro do Tombo das Belas Artes segundo Decreto lei n.º 25 de 30/11/37, e é parte integrante do Centro Histórico inscrito na lista de Patrimônio Cultural da Humanidade/ UNESCO.

e branco, guarnições (cercaduras) nas mesmas cores e coroamento em beiral simples com cimalha e frisos pintados na cor branca. Possui seis portas no térreo, encimadas por seis janelas rasgadas com balcões entalados em pedra de lioz e guarda-corpos em ferro batido. Os vãos do térreo possuem molduras em pedra de lioz com arco abatido em massa lisa pintada na cor branca e esquadrias (portas) com folhas cegas em madeira calha. Os vãos do primeiro pavimento possuem molduras e arco abatido em massa lisa pintada na cor branca e esquadrias (janelas rasgadas) em madeira e vidro.

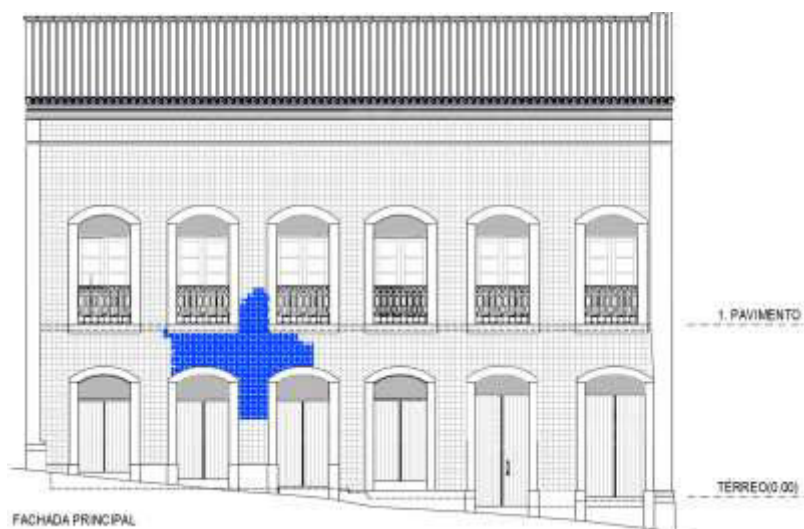


Figura 46. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração da fachada principal. Projeto de Intervenção, 2000.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA.

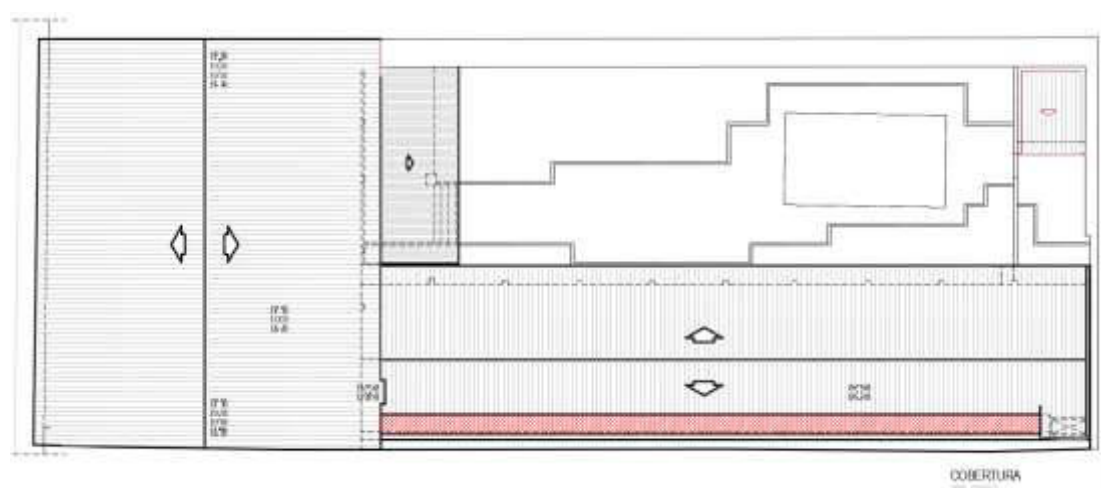


Figura 47. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração da cobertura. Projeto de Intervenção, 2000.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA.



Figura 48. (a) e (b) Imóvel Rua da Estrela, n.º 350.
Fonte: (a) Autora, 2018. (b) Google maps, jun/18.

Conforme relatado por Cardoso (2012), o imóvel estava em ruínas e sofrera intervenções em 1983 em outras ações do PPRCHSL, com a instalação de um albergue social com o objetivo de receber pessoas que vinham do interior do estado e que não tinham condições de se manter na cidade. Recebera nova estrutura em concreto, uma vez que somente restavam, dentre os elementos antigos, a fachada e as paredes meeiras. Funcionou como albergue até a década de 1990, onde passou a abrigar a Secretaria Estadual de Planejamento. Segundo Duailibe (2011), o arruinamento e as intervenções realizadas, corroboraram para o aumento da descaracterização do ambiente interno, inclusive da cobertura.



Figura 49. Imóvel Rua da Estrela, n.º 350. (a) Em ruínas em 1981. (b) Em 1994, quando do funcionamento de uma secretaria estadual.
Fonte: (a) Cardoso, 2012. (b) Centro de Documentação IPHAN/MA.

O imóvel está localizado em uma ladeira, e possui declive para o interior do terreno. Visto por fora ele se apresenta com dois pavimentos, porém internamente possui três pavimentos com o aproveitamento do desnível: pavimento térreo de acesso, primeiro pavimento e subsolo. A intervenção realizada na década de 1980, reproduziu a volumetria original (partido em “L” e pátio), porém com alterações internas. A distribuição dos ambientes foi alterada em relação a tipologia tradicional: a circulação principal não ocupa a parte central do imóvel, foi inserida junto à parede meeira e a varanda não foi reproduzida. A linguagem das esquadrias de madeira voltadas para o pátio faz menção às varandas tradicionais.

Em Informação Técnica do IPHAN sob o número 031/00-DT/3.^a SR/IPHAN (ver Anexo C), após inspeção realizada em fevereiro de 2000, foi constatado o quanto o imóvel encontrava-se com seu interior totalmente descaracterizado:

Tanto no que tange a distribuição dos espaços internos, como pela utilização dos materiais de acabamento, encontra-se o seu interior bastante alterado. No térreo temos ainda alguns arcos e parte do piso em cantaria (lío). Nem todas as portas voltadas para a frente do imóvel abrem, as bandeiras são em treliçado de madeira, sendo que por trás de algumas estão instalados ar condicionados, o mesmo se dá no pavimento superior. Devido à grande alteração, não é mais possível identificar-se o local original da escada. Toda a estrutura original foi substituída por estrutura de pilares e vidas de concreto armado e laje. As esquadrias voltadas para o pátio não são originais.



Figura 50. Rua da Estrela, n.º 350. (a) e (b) Vista das fachadas internas em 1994, quando do funcionamento de uma secretaria estadual.

Fonte: (a) e (b) Centro de Documentação IPHAN/MA.

4.4.1.2.1 Projeto de intervenção para habitação multifamiliar⁵⁶

Em dezembro de 2001 foi finalizada e entregue a obra de adaptação para a implantação de apartamentos e espaços comerciais, a distribuição interna já havia sido totalmente modificada e na intervenção foram redistribuídos os ambientes internos, com a demolição, construção de algumas divisórias e aproveitamento de esquadrias.

Possui uma área construída de 1.206,41 m², composto por doze unidades habitacionais e duas lojas. Na ala principal, existem dois espaços de uso comercial e de serviço e *hall* de entrada no pavimento térreo, todos voltados para a rua e três apartamentos no primeiro pavimento. Na ala secundária existem três apartamentos em cada pavimento, e o subsolo contempla também o pátio interno com área livre de 224,30m², área de lazer com cozinha e banheiro e área de serviço com lavanderia e coradouro⁵⁷, todos de uso comum dos moradores (ver Figuras 51 a 53).



Figura 51. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração planta baixa do pavimento subsolo (apartamentos 1 a 3).

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora)

⁵⁶ As informações sobre características, estado de conservação e do projeto de intervenção do imóvel, foram extraídas a partir de visitas ao local, documentos e análise dos projetos de intervenção obtidos no Centro de Documentação do IPHAN/MA. As figuras de desenhos (plantas e cortes) do imóvel, reproduzem parte do projeto arquitetônico aprovado pelo IPHAN/MA em 2000.

⁵⁷ Local destinado a secagem de roupas em varais.



Figura 52. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração planta baixa do pavimento térreo (apartamentos 4 a 6).

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).



Figura 53. Rua da Estrela, n.º 350: ilustração planta baixa do primeiro pavimento (apartamentos 7 a 12)

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

Segundo relata Gonçalves (2006) em entrevista realizada a arquiteta autora do projeto a maior dificuldade durante a elaboração do projeto, se deu na resolução de ventilação dos cômodos dos apartamentos, principalmente os apartamentos situados no subsolo, situado abaixo do nível da rua e que segundo ela, foi resolvido em projeto com a instalação de pré-disposição para instalação de ar condicionado e a utilização dos *shafts*⁵⁸ para a passagem das tubulações e exaustão dos banheiros. Conforme relatos dos moradores, as soluções dadas em projeto não surtiram efeito, pois eles não têm permissão para instalação de ar condicionados e

⁵⁸ *Shafts*, também conhecidos como dutos, são aberturas verticais para a passagem de tubulações, sobretudo para instalações hidrossanitárias. Na maioria dos casos, eles são usados para a ventilação e esgoto, além da passagem de água em temperatura quente ou fria. Todos os banheiros da edificação possuem vãos voltados para esses *shafts* para ventilação dos mesmos. Observa-se que optou-se por utilizar esse mecanismo de exaustão dos banheiros, devido a limitação de vãos de iluminação e ventilação voltados para as áreas externas.

as aberturas nos banheiros voltadas para os *shafts* na prática são insuficientes para resolver o problema de exaustão. Tanto um morador do subsolo quanto um morador do pavimento térreo reclamam do excessivo calor e falta de ventilação natural. As esquadrias (janelas) dessas unidades possuem venezianas fixas e folhas de abrir voltadas para o pátio e não servem ao propósito de ventilar os ambientes, pois os ventos predominantes não conseguem chegar àquela área.

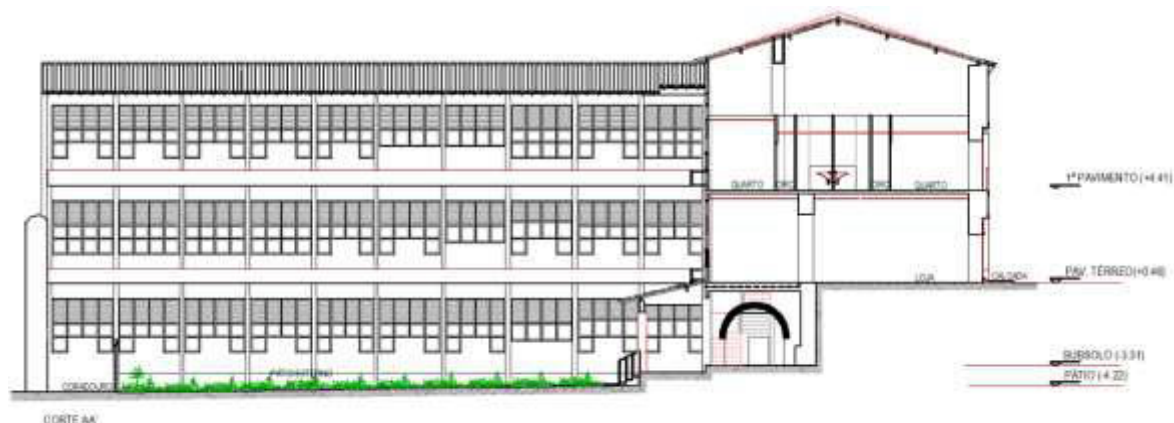


Figura 54. Rua da Estrela, n.º 350: elevação transversal, indicação dos desníveis. Subsolo abaixo do nível da rua e à 3,31m abaixo do pavimento térreo. Esquadrias e *shafts* de exaustão não são suficientes para circulação de ar nas unidades.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

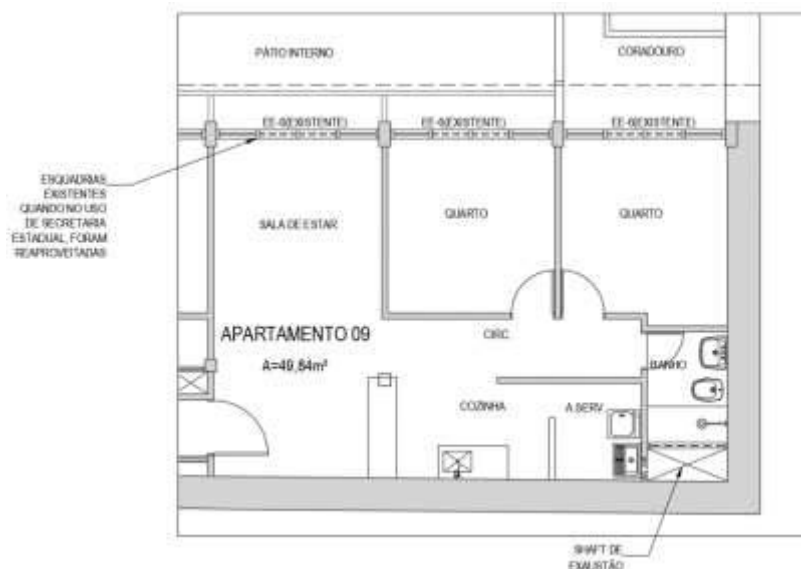


Figura 55. Rua da Estrela, n.º 350: planta baixa da unidade 09 localizada no subsolo. Esquadrias e *shafts* para exaustão não são suficientes para circulação de ar nas unidades.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

Com relação a iluminação, as circulações de acesso às unidades da ala secundária, junto ao paredão lindeiro ao prédio vizinho, foi previsto em projeto (ver Figuras 56 e 57), a

instalação de uma faixa com duas fileiras em telha de vidro, para captação da luz natural nessas circulações. Ocorre que fora executado em material diferente do proposto, foi instalado uma faixa de telhas translúcidas de polipropileno iluminando o corredor através do forro em madeira ripada. Entretanto, apenas o primeiro pavimento recebe a luz natural, apesar das lajes de piso serem recuadas da parede, os pavimentos abaixo são prejudicados e escuros, sendo utilizado iluminação artificial 24 horas (ver Figura 58). As unidades habitacionais deste setor também têm a iluminação natural precária, em decorrência do tipo de esquadrias (janelas) utilizadas. Há uma melhora nas unidades do primeiro pavimento, porém as que podem ser consideradas com boa iluminação são as duas de frente para a rua (apartamentos 10 e 11).

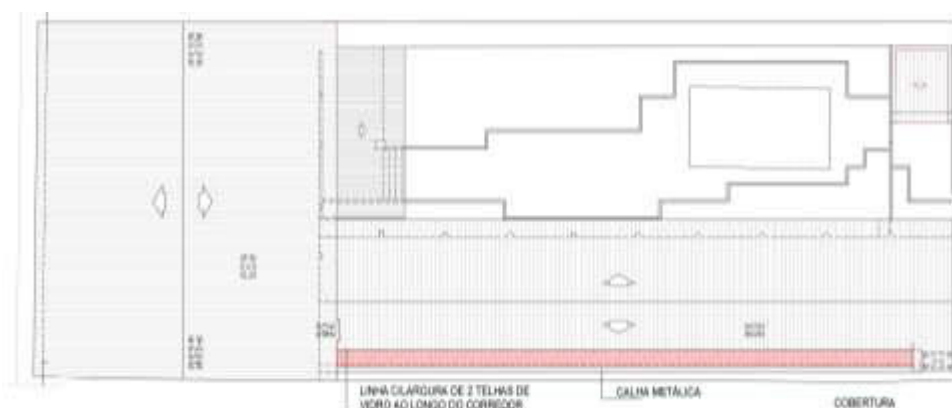


Figura 56. Rua da Estrela, n.º 350: Planta de Cobertura, com a indicação da faixa de telhas de vidro, que não fora executado. Foram instaladas telhas translúcidas de polipropileno.
Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).



Figura 57. Rua da Estrela, n.º 350: Corte transversal CC', com a indicação da faixa de telhas de vidro, que não fora executado. Foram instaladas telhas translúcidas de polipropileno.
Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).



Figura 58. Rua da Estrela, n.º 350: Fotos captadas pela manhã das circulações internas de acesso aos apartamentos. (a) Subsolo. (b) Pavimento térreo. (c) Primeiro pavimento, único beneficiado pela iluminação natural.

Fonte: (a) (b) (c) Autora, 2018.

Atualmente encontra-se com todos os apartamentos ocupados, e apenas um dos espaços comerciais em uso com uma oficina de teatro. Encontra-se necessitando de reparos, mas no geral atualmente o estado de conservação pode ser considerado bom. Diante da omissão do Governo Estadual em cumprir com responsabilidade pela manutenção da edificação e da preocupação dos moradores em manter o local onde vivem, estão organizados como um condomínio, administrado por uma síndica moradora, pagam uma taxa mensal de R\$ 100,00 (cem reais), que é utilizada para manutenção e reparos das áreas comuns e estrutura do prédio. Em 2018, toda a cobertura foi revisada, reparando pontos de infiltração, limpeza e pintura de elementos da fachada.

4.4.1.2.2 Programa de necessidades da Unidade Habitacional

Os apartamentos são compostos por sala, cozinha, área de serviço, um banheiro, dois quartos e corredor. A distribuição dos ambientes é similar em todas as unidades, concentrada em duas zonas, uma íntima e uma de estar e serviço, onde a cozinha e área de serviço são conjugadas e integradas com a sala.



Figura 59. Rua da Estrela, n.º 350. Estudo de *Layout* básico de unidades no subsolo, com janelas voltadas para o pátio interno e *shafts* para exaustão dos banheiros. (a) Apartamento 01. (b) Apartamento 02.

Fonte: (a) (b) Autora, 2018.

4.4.1.2.3 Caracterização das Unidades Habitacionais Áreas Mínimas Exigidas

As áreas totais das unidades variam de 42,36m² a 50,72m² (ver Quadro 5). Na análise, foi constatado que tanto na Norma quanto no código de construções do município: 50,00%, equivalente a seis das unidades (01, 02, 04, 05, 07 e 08) não atenderam as dimensões mínimas estabelecidas⁵⁹ para a cozinha; 8,33%, equivalente a uma unidade (12), o quarto do casal está

⁵⁹ A NBR 15575 define que a habitação “*deve apresentar adequada organização dos cômodos e dimensões compatíveis com as necessidades humanas*”, definindo para isso o critério da disponibilidade mínima de espaços

com dimensões inferiores as mínimas exigidas. Nessa unidade, apesar de o quarto 02 está com área acima do mínimo, não foi possível atender ao mesmo *layout* com camas soltas similar aos demais apartamentos (ver Quadros 6 e 7 e Figura 60a).

Caracterização das Unidades Habitacionais e Áreas Construídas			
Unidade Habitacional	Pavimento	Tipologia	Área Construída (área útil - m ²)
1	Subsolo	Multifamiliar	43,37
2	Subsolo	Multifamiliar	43,02
3	Subsolo	Multifamiliar	47,88
4	Térreo	Multifamiliar	43,66
5	Térreo	Multifamiliar	43,02
6	Térreo	Multifamiliar	50,72
7	Primeiro pavimento	Multifamiliar	43,91
8	Primeiro pavimento	Multifamiliar	43,32
9	Primeiro pavimento	Multifamiliar	49,84
10	Primeiro pavimento	Multifamiliar	47,94
11	Primeiro pavimento	Multifamiliar	46,35
12	Primeiro pavimento	Multifamiliar	42,36

Quadro 5. Caracterização das Unidades Habitacionais e Áreas Construídas do imóvel da Rua da Estrela, n.º 350.

Fonte: Autora, 2019.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS-MA:
Uma análise arquitetônica e construtiva

Caracterização das Unidades Habitacionais Áreas Mínimas Exigidas*				
Unidade Habitacional	Ambiente	Área de projeto (área útil - m ²)	Área mínima (área útil - m ²)	Conformidade
1	Sala de Estar/jantar	13,26	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	8,76	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	8,53	6	C
	Banheiro	2,06	1,5	C
	Cozinha	4,1	4,5	NC
	Área de serviço	1,99	SR	
2	Sala de Estar/jantar	12,93	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	8,2	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	8,74	6	C
	Banheiro	2,05	1,5	C
	Cozinha	4,08	4,5	NC
	Área de serviço	1,99	SR	
3	Sala de Estar/jantar	16,25	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	8,75	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	9,13	6	C
	Banheiro	2,67	1,5	C
	Cozinha	5,12	4,5	C
	Área de serviço	2,39	SR	
4	Sala de Estar/jantar	13,26	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	8,76	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	8,53	6	C
	Banheiro	2,06	1,5	C
	Cozinha	4,09	4,5	NC
	Área de serviço	1,99	SR	
5	Sala de Estar/jantar	12,93	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	8,2	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	8,74	6	C
	Banheiro	2,05	1,5	C
	Cozinha	4,09	4,5	NC
	Área de serviço	1,99	SR	
6	Sala de Estar/jantar	16,91	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	8,75	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	9,13	6	C
	Banheiro	2,67	1,5	C
	Cozinha	5,92	4,5	C
	Área de serviço	2,69	SR	

* Requisitos da Lei Delegada Municipal n.º 33 – de 11/05/1976, Código de Construções do Município.

* SR - sem referência

Quadro 6. Conformidades das unidades com relação às áreas úteis totais mínimas exigidas no Código de Construções do Município (unidades habitacionais 01 a 06) do imóvel da Rua da Estrela, n.º 350.

Fonte: Autora, 2019.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS-MA:
Uma análise arquitetônica e construtiva

Caracterização das Unidades Habitacionais Áreas Mínimas Exigidas*				
Unidade Habitacional	Ambiente	Área de projeto (área útil - m ²)	Área mínima (área útil - m ²)	Conformidade
7	Sala de Estar/jantar	13,12	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	8,76	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	8,53	6	C
	Banheiro	2,06	1,5	C
	Cozinha	4,13	4,5	NC
	Área de serviço	1,99	SR	
8	Sala de Estar/jantar	12,99	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	8,2	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	8,74	6	C
	Banheiro	2,05	1,5	C
	Cozinha	4,12	4,5	NC
	Área de serviço	1,99	SR	
9	Sala de Estar/jantar	16,56	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	8,75	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	9,13	6	C
	Banheiro	2,67	1,5	C
	Cozinha	5,19	4,5	C
	Área de serviço	2,57	SR	
10	Sala de Estar/jantar	15,34	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	9,6	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	9,35	6	C
	Banheiro	2,76	1,5	C
	Cozinha	5,33	4,5	C
	Área de serviço	2,3	SR	
11	Sala de Estar/jantar	13,01	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	10,29	8	C
	Quarto 02 para 2 pessoas	9,61	6	C
	Banheiro	2,83	1,5	C
	Cozinha	5,1	4,5	C
	Área de serviço	2,59	SR	
12	Sala de Estar/jantar	13,73	7,5	C
	Quarto 01 principal (casal)	7,89	8	NC
	Quarto 02 para 2 pessoas	6,87	6	C
	Banheiro	2,81	1,5	C
	Cozinha	5,3	4,5	C
	Área de serviço	2,3	SR	

* Requisitos da Lei Delegada Municipal n.º 33 – de 11/05/1976, Código de Construções do Município.

* SR - sem referência

Quadro 7. Conformidades das unidades com relação às áreas úteis totais mínimas exigidas no Código de Construções do Município (unidades habitacionais 07 a 12) do imóvel da Rua da Estrela, n.º 350.

Fonte: Autora, 2019.

Como se pode observar na Figura 60a, na unidade 12, o quarto 02 para duas pessoas, mesmo estando dentro das áreas mínimas, estas inviabilizam a distribuição do mobiliário básico previsto na NBR 15575 (duas camas de solteiro + guarda-roupa + criado-mudo ou mesa de estudo) na mesma distribuição das demais unidades com duas camas de solteiro soltas, o que leva, se for o caso a utilização de bicama ou uma cama de casal (utilizado pelo atual morador). Nesta mesma unidade a atual moradora permissionária efetuou alteração na distribuição dos cômodos. Executou a retirada da divisória em gesso entre a cozinha e a circulação e colocação de bancada em granito com fogão tipo ‘cooktop’, sob a alegação de melhor captação de ventilação e iluminação proveniente dos quartos e ampliação da cozinha. Tal modificação não é permitida pelo termo de permissão de uso, porém o governo do estado não formalizou qualquer objeção quanto a obra realizada (ver Figura 60b).



Figura 60. Rua da Estrela, n.º 350, Unidade 12. (a) *Layout* utilizado pela atual moradora para o quarto 02 (neste não há possibilidade de utilização de 02 camas soltas). (b) Remoção de divisória de gesso entre cozinha e circulação e colocação de bancada.

Fonte: (a) Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora). (b) Autora, 2018.

Os banheiros de 75%, 09 (nove) das unidades, apesar de estarem de acordo com as dimensões mínimas estabelecidas, as áreas de *box* estão com dimensões abaixo das adequadas. Apenas 17%, 02 (duas) unidades atendem plenamente as dimensões mínimas previstas (10 e 11). Em todas as unidades possui ventilação através de um *shaft* de exaustão, que não atende bem às necessidades. O banheiro juntamente com a cozinha e área de serviço, são apontados como item de insatisfação da maioria dos moradores entrevistados devido à falta de ventilação

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS-MA: Uma análise arquitetônica e construtiva

e iluminação adequadas, além das dimensões reduzidas que dificultam as atividades essenciais e a circulação nesses locais (ver Quadro 8 e Figura 61).

Ambiente	Requisitos*	Conformidade**											
		SUBSOLO			TÉRREO				1. PAVIMENTO				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Sala de Estar/jantar	Espaço de 0,50 m na frente do assento	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Largura mínima de 2,40 m	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Espaço obrigatório para estante ou armário para TV	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Circulação mínima de 0,75 m a partir da borda da mesa	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Quarto 01 principal (casal)	Circulação mínima entre o mobiliário e/ou paredes de 0,50 m	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Quarto 02 para 2 pessoas	Circulação mínima entre as camas de 0,60m	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	NC
	Demais circulações: mínima de 0,50m	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	NC
Banheiro	Circulação mínima de 0,4m frontal ao vaso, lavatório e bidê	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Largura mínima do banheiro 1,10m, exceto box	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Box Quadrado: 0,8 x 0,8 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Box Retangular: 0,7 x 0,9 m	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	C	C	C
Cozinha	Circulação mínima 0,85 m frontal à pia, fogão e geladeira	NC	NC	C	NC	NC	C	NC	NC	C	C	C	C
	Largura mínima da cozinha: 1,50m	NC	NC	C	NC	NC	C	NC	NC	C	C	C	C
	Espaço obrigatório para armário sob a pia e gabinete	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Área de Serviço	Circulação Mínima de 0,50 m frontal ao tanque e máquina de lavar	NC	NC	C	NC	NC	C	NC	NC	C	C	C	C

* Requisitos da ABNT NBR 15575-1-2013 - Dimensões mínimas e organização funcional dos espaços.

** C = CONFORME NC = NÃO CONFORME

Apartamentos 10 e 11 são os voltados para a Rua da Estrela.

Quadro 8. Quadro de Conformidades das unidades com relação aos requisitos da ABNT NBR 15575-1/2013 - Dimensões mínimas e organização funcional dos espaços do imóvel da Rua da Estrela, n.º 350.

Fonte: Autora, 2019.

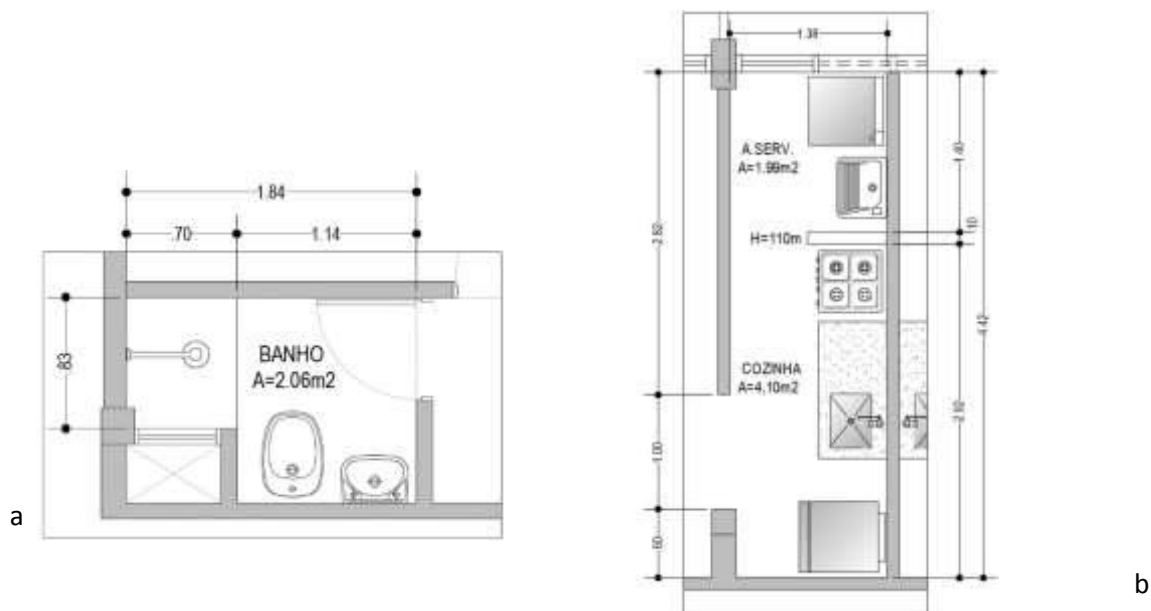


Figura 61. Rua da Estrela, n.º 350, Unidade 01 (subsolo). (a) Dimensões banheiro com *box* mal dimensionado (dimensões mínimas de 0,70 x 0,90m), reduzido devido a inserção do *shaft* de exaustão e chuveiro com difícil utilização. (b) Dimensões cozinha/área de serviço (largura mínima de 1,50m e área de mínima de 4,50m²).

Fonte: (a) e (b) Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

Em uma análise geral, 83%, equivalente a dez das unidades, não estão plenamente atendendo ao mínimo adequado e apenas 17%, equivalente a duas unidades, atendem as dimensões mínimas de organização funcional do espaço (ver Quadro 8). Tratam-se das duas unidades no primeiro pavimento, voltadas para a rua (apartamentos 10 e 11), consideradas as melhores da edificação, devido às três janelas rasgadas voltadas para a rua em cada uma, que permitem uma boa ventilação e iluminação em toda unidade (ver Figura 62).

É importante observar que no caso da habitação de interesse social os problemas de *layout* (falta de espaço e configurações espaciais complicadas) geralmente não podem ser compensados com a execução de móveis sob medida e outras soluções personalizadas, como acontece em outras faixas de renda, o que torna o problema ainda mais crítico, pois os habitantes estão condicionados aos móveis e equipamentos padrão existentes no mercado.

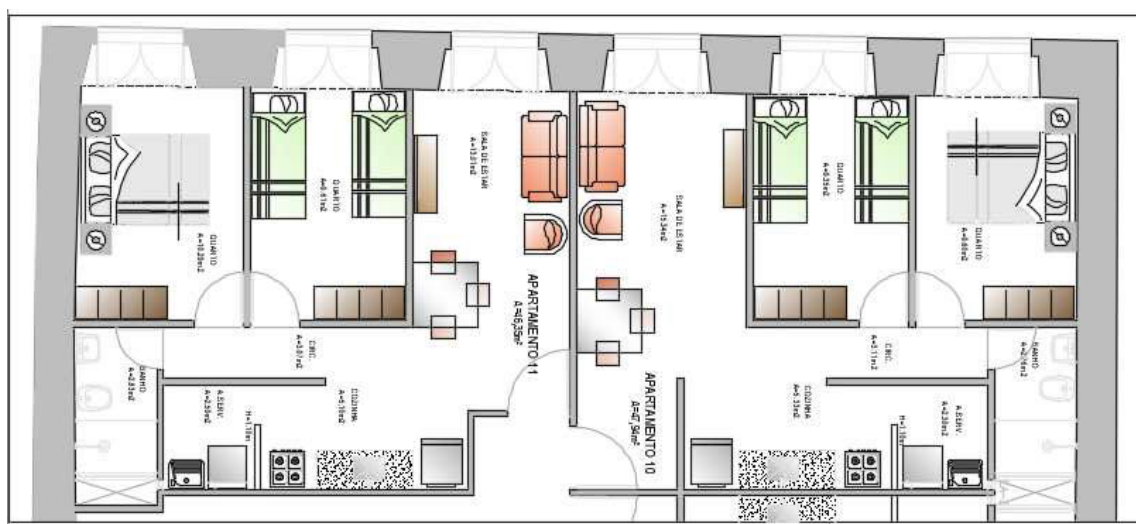


Figura 62. Rua da Estrela, n.º 350: *Layout* básico das unidades 10 e 11 (primeiro pavimento), com três janelas rasgadas em cada, voltadas para a rua.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

A NBR 15575-1 e o código de construções municipal, não estabelecem áreas totais mínimas para uma unidade. Apenas dimensões mínimas dos ambientes e espaços úteis. Nesse sentido Anapolski e Medvedovski (2010), defende que a norma brasileira, instância superior em termos jurídicos, poderia e deveria ser mais restritiva, no intuito de evitar abusos dos empreendedores e garantir níveis de conforto e habitabilidade mínimos aos usuários.

4.4.1.2.4 Características construtivas e materiais e estado de conservação

Estrutura

A edificação é composta pelas paredes da fachada e mearas em alvenaria de pedra, paredes da ala secundária voltada para o pátio interno em alvenaria de tijolos cerâmicos e

todas as divisórias internas das unidades habitacionais em gesso acartonado. Estas foram alvo de queixas entre os entrevistados devido ao pequeno isolamento acústico proporcionado por elas e a dificuldade de fixação de objetos.

Todas as paredes de alvenaria de pedra das circulações do subsolo e parede meeira ao prédio vizinho à direita (n.º 336) estão sem reboco, medida aprovada pelo IPHAN quando do projeto de intervenção. A estrutura interna é composta por lajes, vigas e pilares em concreto armado (ver Figura 63).

Forro

O forro do *hall* de entrada do prédio e das salas comerciais é em madeira do tipo saia e camisa, com tábuas de 25 cm de largura; o forro das circulações externas é em madeira ripada e das unidades habitacionais em placas de gesso acartonado, todos pintados na cor branco neve (ver Figura 64).

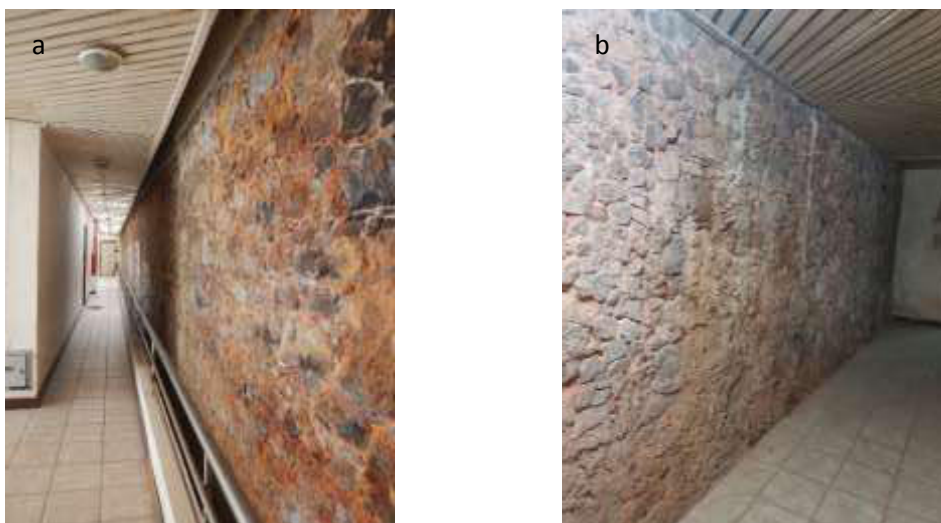


Figura 63. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Vista da circulação interna de acesso aos apartamentos da ala secundária dos três pavimentos junto a parede meeira. (b) Alvenaria de pedra da circulação de acesso ao pátio interno no subsolo, ambas sem reboco.

Fonte: (a) (b) Autora, 2018.

Pisos e Revestimentos

O piso do *hall* de entrada do prédio e das salas comerciais é em pedra de lioz; nas circulações, escadas, área de lazer, lavanderia e unidades habitacionais apresentam mesmo pavimento cerâmico 30x30 cm² na cor bege, inclusive nas áreas molhadas (banheiros, cozinha e área de serviço) e estas também apresentam revestimentos nas paredes com cerâmica 10x10cm² a uma altura de 2,10m, demais paredes pintura látex PVA. O pátio interno e coradouro possui pavimentação em placas de concreto pré-moldado e canteiros com vegetação (ver Figura 65).



Figura 64. Rua da Estrela, n.º 350. Vista dos forros. (a) *Hall* de entrada do prédio (madeira tipo saia e camisa). (b) Circulação interna (madeira ripada). (c) Unidades habitacionais (gesso acartonado).

Fonte: (a) (b) (c) Autora, 2018.



Figura 65. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Revestimento cerâmico e rodapé em área comum, que se estende por toda edificação. (b) Paredes de cozinha/área de serviço com revestimento cerâmico 10x10cm.

Fonte: (a) (b) Autora, 2018.

Esquadrias (portas e janelas)

As portas da fachada no pavimento térreo são em madeira calha e do primeiro pavimento janelas rasgadas em madeira e vidro liso incolor todas com bandeira em madeira treliçada. As esquadrias (janelas) das fachadas internas voltadas para o pátio são em madeira veneziana ou cegas e vidro com algumas folhas de abrir ou basculantes. Todas as esquadrias das fachadas são pintadas na cor azul. Nenhuma dessas esquadrias são originais, todas foram mantidas e recuperadas do uso anterior. As portas das unidades habitacionais são em

compensado naval revestidas com fórmica fosca e as dos cômodos em compensado comum. Alguns moradores modificaram ou reforçaram suas portas e colocaram portões de ferro⁶⁰ por medida de segurança (ver Figuras 66, 67a e 67b).



Figura 66. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Porta da fachada no térreo em madeira calha. (b) Janela rasgada no primeiro pavimento em madeira e vidro. (c) Janela rasgada no primeiro pavimento em madeira e vidro. (c) Janelas das unidades voltadas para o pátio.

Fonte: (a) (b) (c) Autora, 2018.

Todas as esquadrias voltadas para o pátio estão em péssimo estado de conservação, quebradas, empenadas, com partes faltantes, somado ao sistema de abrir é precário e o tipo de esquadria prejudica a ventilação e iluminação nessas unidades. Há alguns anos a unidade 01 no subsolo, teve toda sua esquadria externa deteriorada por cupins e o morador anterior diminuiu os vãos e substituiu por esquadrias em alumínio e vidro, pequenas e altas dificultando a ventilação da unidade, descaracterizando ainda mais a edificação e contrastando com as demais esquadrias existentes (ver Figura 67c).

⁶⁰ Há uma preocupação de todos com relação à segurança dentro do prédio, já sofreram invasões e furtos nas áreas comuns. Foi observado que as grades possibilitam que os moradores fiquem com suas portas abertas, para uma melhor circulação de ar.



Figura 67. Rua da Estrela, n.º 350. (a) (b) Vista fachada interna ala secundária onde concentram-se a maioria das unidades habitacionais (09), amostra do péssimo estado de conservação das esquadrias e do coradouro. (c) Janela modificada na unidade 01 no subsolo.
Fonte: (a) (b) (c) Autora, 2018.

4.4.1.2.5 Observações Gerais

No geral o estado de conservação da edificação é bom, necessitando de pequenos reparos em sua estrutura e materiais de acabamento. Estava com sérios problemas de infiltração na cobertura, o que foi sanado após manutenção realizada em 2018, necessitando da retirada das manchas de umidade e recuperação da pintura em geral (paredes e forros);



Figura 68. Rua da Estrela, n.º 350: (a) Manchas de umidade em parede da escada, (b) Desgaste pintura e sujidades nas paredes das escadas.
Fonte: Autora, 2018.

Foi constatado a presença de insetos xilófagos (cupins) no *hall* de entrada e circulação interna das unidades e uma moradora do subsolo alega ter problemas com ratos;

A pavimentação das escadas, área de lazer e circulações precisam de manutenção e substituição de peças quebradas ou faltantes;

O pátio interno está muito deteriorado, com mato alto e acúmulo de materiais inservíveis (ver Figura 73a). O coradouro não é utilizado como deveria e os moradores utilizam o pátio para tal fim;

Poucos moradores fazem uso da lavanderia, a maioria possui lavadora de roupas em suas unidades (ver Figura 73b);

Observou-se presença de fiações aparentes, nas áreas comuns, sem as devidas medidas de segurança. Segundo relato da síndica, a edificação necessita de uma revisão geral das instalações elétricas e hidrossanitárias;

O sistema de exaustão dos banheiros é ineficaz, não há ventilação mecânica, apenas abertura de vão para o *shaft*, ocasionando mau cheiro para dentro da unidade;

O sistema e tipo de esquadrias (janelas) das unidades voltadas para o pátio é ineficaz e está em péssimo estado de conservação;

Além do calor já mencionado nas unidades do subsolo, foi constatado a presença de umidade ascendente e de microrganismos nas paredes do pavimento, agravado pela falta de manutenção e má aeração (ver Figura 74a);

O revestimento de azulejos portugueses estampilhados da fachada, está em regular estado de conservação. Peças fraturadas, presença de microrganismos, sujidades, perda de vidrado, que ocorre em geral nas bordas, deixando à mostra, a cerâmica do biscoito. Chama atenção áreas complementadas por azulejos mais recentes, sem uniformidade das peças com réplicas mais claras e desgastadas (ver Figura 69); A base da fachada apresenta umidade ascendente, acúmulo de águas pluviais e presença de vegetações, inclusive em uma das portas demonstrando o abandono das salas comerciais do pavimento térreo e a necessidade de manutenção preventiva (ver Figura 70);



Figura 69. Rua da Estrela, n.º 350: (a) Detalhe de perda de vidro e diferença de tonalidade entre os azulejos originais e as complementações mais recentes. (b) Perda de vidro, sujidades, presença de microrganismos. (c) Vista geral do painel de azulejos da fachada e a diferença de tonalidades.

Fonte: Autora, 2019.



Figura 70. Rua da Estrela, n.º 350: Base da fachada com umidade ascendente, acúmulo de águas pluviais e presença de vegetações.

Fonte: Autora, 2019.

O sistema de combate a incêndio foi apontado como ruim entre os entrevistados, o prédio não possui extintores⁶¹, apenas com mangueiras e foi relatado pela síndica que é testado periodicamente e está funcional (ver Figura 74b);

O sistema de abastecimento de água é ligado à rede pública, a edificação possui cisterna (reservatório subterrâneo de água potável) e caixas d'água (reservatório de água sob a cobertura), que segundo relatos, atende satisfatoriamente a demanda;

⁶¹ Segundo a síndica, já foram solicitados extintores para o Governo do Estado, porém até o momento não foram atendidos.

Não há acondicionamento provisório de lixo nas áreas comuns, cada morador é responsável pelo descarte de lixo de sua unidade, depositando em tonéis disponibilizados pela prefeitura municipal localizados na esquina da rua para recolhimento periódico. Segundo os moradores a coleta é realizada diariamente;

Em Informação Técnica do IPHAN sob o número 060/00-DT/3.^a SR/IPHAN (ver Anexo D), após análise do estudo preliminar do projeto de intervenção para habitação apresentado pelo escritório de arquitetura contratado em abril de 2000, foi solicitado a verificação de retirada de subestação (gerador da companhia energética) que se encontra no *hall* de entrada no pavimento térreo. Acredito que o mesmo não foi possível ser retirado pois até hoje permanece no local, oferecendo um constante risco aos moradores, usuários e transeuntes, pois não há indicação externa dos riscos que o mesmo apresenta sendo colocado no vão apenas uma grade com chapa metálica, para evitar que a porta seja danificada e cause acidentes graves (ver Figura 72);

A edificação não tem acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, que hoje está prevista na norma ABNT NBR 9050. Possui muitos desníveis, desde a entrada, acesso aos apartamentos e pátio interno (ver Figura 71);



Figura 71. Rua da Estrela, n.º 350: Entrada da edificação no pavimento térreo, com desníveis vencidos por vários degraus e escadas de acesso ao subsolo e primeiro pavimento.
Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS-MA: Uma análise arquitetônica e construtiva



Figura 72. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Planta baixa *hall* de entrada com a presença da subestação da companhia energética). (b) Vista da subestação. (c) Vão de porta com grade metálica.

Fonte: (a) (b) (c) Autora, 2018.



Figura 73. Rua da Estrela, n.º 350. (a) Vista do pátio interno. (b) Lavanderia.

Fonte: (a) (b) Autora, 2018



Figura 74. Rua da Estrela: n.º 350. (a) Circulação subsolo com umidades ascendentes. (b) Sistema de combate a incêndio.

Fonte: Autora, 2018.

4.4.2 Resultados das Etapas dos questionários aplicados na Rua da Palma, n.º 336

4.4.2.1 Etapa I

Foram entrevistados os moradores de 40% das 5 unidades habitacionais, perfazendo um total de 02 unidades. A ocupação média dos apartamentos é de 1 a 3 pessoas, todos permissionários⁶². Com relação às características socioeconômicas, praticamente ficou dividida em duas partes iguais, sendo 50% ainda na ativa como funcionário estadual e moradores desde a entrega (2001) do imóvel. A renda mensal familiar com variação de 0 a 3 salários mínimos⁶³, 50% possuem nível superior, 50% possuem nível médio e 50% queixou-se da falta de segurança, estão felizes em morar no centro, porém desejam ter uma casa própria em outro bairro (ver Gráfico 4).

⁶² Funcionário Público Estadual responsável pela permissão de uso da unidade habitacional, através da assinatura junto ao Governo do Estado, do Termo de Permissão de Imóvel para Fins Residenciais de Natureza Onerosa, válido por 12 (doze) meses, podendo ser aditado por igual período.

⁶³ O valor do salário mínimo à partir de 01/01/2019, conforme Decreto 9.661/2019, é R\$ 998,00 (novecentos e noventa e oito reais). Disponível em: <http://www.guiatrabalhista.com.br/guia/salario_minimo.htm>. Acesso em: janeiro de 2019.

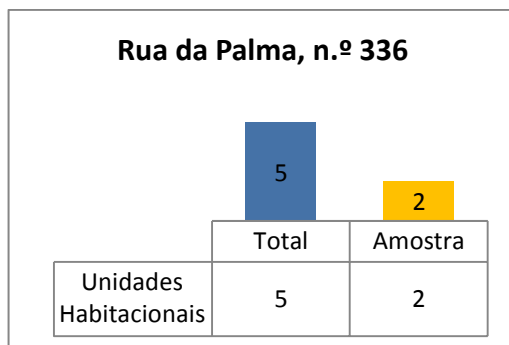


Gráfico 4. Quantidade de unidades habitacionais Rua da Palma, n.º 336 x Amostra.
Fonte: Autora, 2018.

Conforme se apurou, todos os entrevistados estão satisfeitos e que o apartamento atende a todas as suas necessidades. Porém uma moradora, preocupa-se com a falta de manutenção da cobertura da edificação e teme pela segurança física de sua família, principalmente no período chuvoso. Mas apesar das reclamações devido a falta de manutenção, as unidades habitacionais atendem às demandas e necessidades imediatas.

4.4.2.2 Etapas II e III

O imóvel localizado na Rua da Palma, n.º 336⁶⁴, trata-se de uma edificação típica da arquitetura colonial de São Luís, de uso misto (residencial e comercial), sobrado de dois pavimentos, com fachada principal e lateral), implantado em lote de esquina, com partido em “L” ao redor de um pátio interno. Cobertura com telhas de barro capa e canal, e estrutura de madeira, dividida em quatro águas, com concordância através de rincões e espigões, coroamento em beiral simples com cimalha pintada na cor branca. Possui quatro cunhais, sendo que o da esquina possui base revestida em pedra de lioz.

A fachada principal voltada para Rua da Palma, composta por barra lisa, reboco com barro e cal e pintura na cor salmão. Possui cinco portas em madeira almofadada no térreo, encimadas por outras cinco portas em madeira almofadada com balcões sacados em pedra de lioz e guarda-corpos em ferro trabalhado. Os vãos do piso térreo correspondem a quatro vãos laterais com molduras e arco abatido em massa lisa pintada na cor branca que ladeiam uma portada principal com caixilho estrutural (verga, ombreiras, socos e soleira) em pedra de lioz. Os vãos do primeiro pavimento possuem molduras e arco abatido em massa lisa pintada na cor branca.

⁶⁴ Localizado no Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Cidade de São Luís, tombado pelo Governo Federal, processo n. 454-T-57, inscrição n.º 64 do Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico e n.º 513 do Livro do Tombo das Belas Artes segundo Decreto lei n.º 25 de 30/11/37, e é parte integrante do Centro Histórico inscrito na lista de Patrimônio Cultural da Humanidade/ UNESCO.

A fachada lateral voltada para Rua Direita, composta por dois módulos, separados por um cunhal, o primeiro possui seis vãos em arco abatido com portas em madeira almofadada no térreo, encimadas por outros seis vãos com arco abatido com portas em madeira almofadada com balcões sacados em pedra de lioz e guarda-corpos em ferro trabalhado. Os vãos possuem molduras e arco abatido em massa lisa pintada na cor branca.

O segundo módulo possui quatro vãos com verga reta e portas em madeira almofadada no térreo, encimadas por outros quatro vãos com verga reta e portas em madeira almofadada com balcões sacados em pedra de lioz e guarda-corpos em ferro trabalhado. Todos os vãos possuem molduras e arco abatido em massa lisa pintada na cor branca.



Figura 75. Rua da Palma, n.º 336, ilustração da fachada principal, voltada para a Rua da Palma. Projeto de Intervenção, 2001.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).



Figura 76. Rua da Palma, n.º 336, ilustração da fachada lateral, voltada para a Rua Direita. Projeto de Intervenção, 2001.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).



Figura 77. Rua da Palma, n.º 336, ilustração da cobertura. Projeto de Intervenção, 2001.
Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).



Figura 78. Rua da Palma, n.º 336: (a) Fachada principal voltada para a Rua da Palma. (b) Fachada lateral voltada para Rua Direita.
Fonte: Autora, 2018

Em Informação Técnica do IPHAN sob o número 165/95/DT/IPHAN/3.^a CR (ver Anexo E), após inspeção realizada em setembro de 1995, indica que pelas características diferentes⁶⁵ na fachada lateral e algumas evidências encontradas no local à época⁶⁶, possivelmente tratavam-se anteriormente de dois imóveis. Na Figura 79 observa-se a união dos dois prédios demarcada por um cunhal e a diferença dos tipos de vãos, arco abatido e verga reta.

A referida informação, descreve ainda que o imóvel é de propriedade da Secretaria de Segurança Pública do Estado e que abrigara até o início da década de 1990, a Escola de Polícia Civil e a Delegacia de Costumes da Secretaria de Estado de Segurança Pública e em 1995 foi utilizado parcialmente pelo Serviço de Alcoólicos Anônimos. Conforme o documento

⁶⁵ Vãos dos dois módulos são desalinhados, tamanhos e formas diferentes.

⁶⁶ Modificação do beiral para unificar com a edificação vizinha e a presença da empena com a inclinação original.

enquadrava-se na relação de imóveis abandonados vistoriados pelo IPHAN com risco de desabamento. E que apesar das constatações em vistoria dos riscos que o imóvel representava, o Estado foi protelando a recuperação e somente em 2001 foi realizado o projeto de reabilitação para habitação (ver Figuras 80 e 81).



Figura 79. Rua da Palma, n.º 336, detalhe do encontro dos supostamente dois prédios na lateral voltada para Rua Direita.
Fonte: Autora, 2019.



Figura 80. Rua da Palma, n.º 336. (a) Escola de Polícia Civil, em 1987. (b) Imóvel já em estado de abandono, em 1999.
Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA. (a) 1987. (b) 1999.



Figura 81. Rua da Palma, n.º 336. Imóvel após a inauguração em 2003.
Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA, 2004.

4.4.2.2.1 Projeto de intervenção para habitação multifamiliar⁶⁷

Em março de 2003 foi finalizada e entregue a obra de adaptação para a implantação dos apartamentos e espaços comerciais.

No início das obras, o prédio estava desocupado e em estado precário, a fachada estava parcialmente descaracterizada⁶⁸ e com grandes rachaduras (ver Figura 82). Internamente tinha muitos acréscimos em alvenaria, principalmente no pátio interno. Conforme relata Cardoso (2012), embora o prédio estivesse em péssimo estado de conservação, quando do início das obras de intervenção em 2001, muitos dos elementos tipológicos tradicionais ainda estavam presentes, o que possibilitou a recuperação do aspecto original do imóvel, sem inserção de novo sistema estrutural. Segundo projeto aprovado pelo IPHAN, foram utilizados elementos de concreto apenas para reforço da estrutura (cinta de amarração das paredes mestras, pilares varanda, baldrames) e lajes em concreto armado nas áreas molhadas (banheiro e cozinha) de cada unidade habitacional. A maioria dos elementos construtivos tradicionais, de uma forma geral foram recuperados ou recompostos conforme os originais restantes, como as fachadas, alvenarias internas, estrutura em barrotes de madeira do primeiro pavimento, pisos tabuados, escada, esquadrias (portas e janelas) e forros (ver Figuras 83 e 84).

⁶⁷ As informações sobre características, estado de conservação e do projeto de intervenção do imóvel, foram extraídas a partir de visitas ao local, documentos e análise dos projetos de intervenção obtidos no Centro de Documentação do IPHAN/MA. As figuras de desenhos (plantas e cortes) do imóvel, reproduzem parte do projeto arquitetônico aprovado pelo IPHAN/MA em 2001.

⁶⁸ Vedação de vãos, transformação de vãos de portas em janelas, cobertura modificada com beiral desproporcional e ausência de cimalha.



Figura 82. Rua da Palma, n.º 336. (a) e (b) Estado das fachadas em 2001, parcialmente descaracterizada (beiral e vãos), com grandes rachaduras e vegetações.
Fonte: Gonçalves, 2006.



Figura 83. Rua da Palma, n.º 336. (a) Vista da escada tradicional em 2001. (b) Vista da escada em 2018.
Fonte: (a) Gonçalves, 2006. (b) Autora, 2018.



Figura 84. Rua da Palma, n.º 336. (a) Vista do *hall* de entrada em 2001, com forro desabado. (b) Vista do *hall* de entrada em 2018.
Fonte: (a) Centro de Documentação IPHAN/MA, 2001. (b) Autora, 2018.

Conforme os projetos aprovados e executados, foram recuperados os vãos originais das fachadas, demolidos os anexos do pátio internos e paredes internas executadas em intervenções anteriores, dessa forma retornando as dimensões dos cômodos e recuperando a tipologia volumétrica (ver Figura 85).

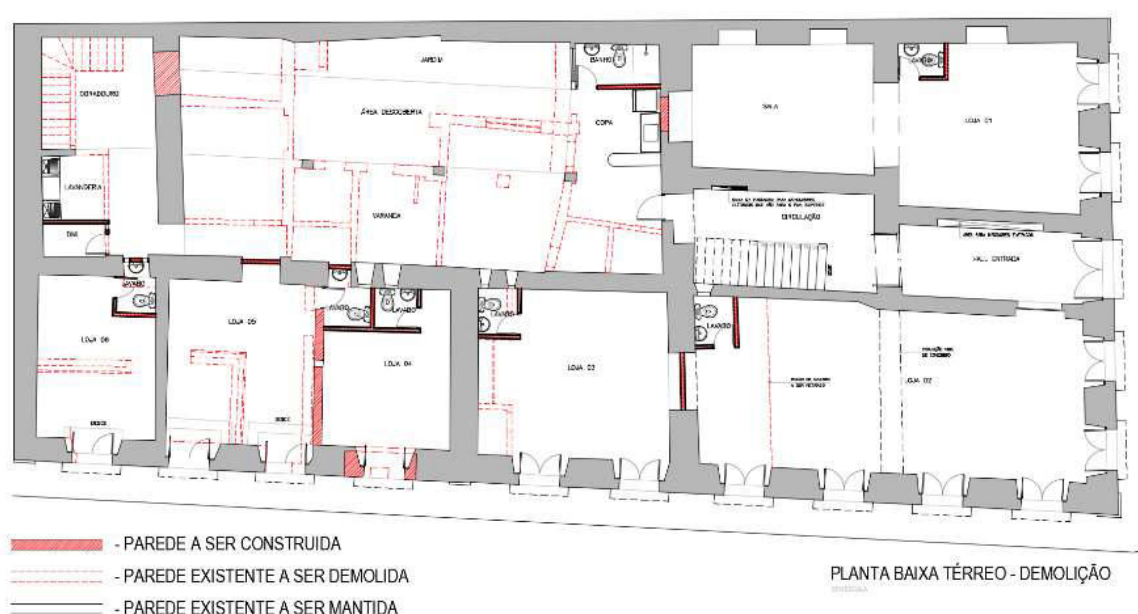


Figura 85. Rua da Palma, n.º 336, planta de demolição e construção do pavimento térreo. Projeto de Intervenção, 2001.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

Possui uma área construída de 794,60 m², composto por cinco unidades habitacionais no primeiro pavimento e seis lojas no pavimento térreo, além de pátio interno com área livre de 44,00 m², área de lazer com cozinha e banheiro e área de serviço com lavanderia e coradouro, todos de uso comum dos moradores (ver Figuras 86 e 87).

Apesar dos apartamentos não estarem voltados para os ventos predominantes⁶⁹, a circulação interna voltada para o Norte, possui fechamento com esquadrias (janelas) de madeira e vidro, com folhas de abrir e venezianas, facilitando a circulação da ventilação predominante, fato este comprovado pelos moradores entrevistados que não se queixaram com problemas em relação à ventilação natural. Além de todas as unidades possuírem portas com balcões sacados voltados para as fachadas externas, permitindo a circulação dos ventos e iluminação natural (ver Figura 88).

⁶⁹ Em São Luís os ventos predominantes são Norte e Nordeste. A edificação está voltada para a posição Leste.



Figura 88. Rua da Palma, n.º 336. (a) Circulação interna (varanda) com fechamento em esquadrias (janelas) de madeira e vidro. (b) Balcões sacados para a Rua Direita, apartamentos 02, 03 e 04.

Fonte: (a) Duailibe, 2011. (b) Autora, 2018.

Atualmente encontra-se com três apartamentos ocupados (unidades 01, 02 e 04), um fechado (unidade 03) e um desocupado⁷⁰ (unidade 5). Apenas um dos espaços comerciais está em pleno uso com uma loja de artesanatos, os demais encontram-se fechados ou desocupados. O imóvel encontra-se em regular estado de conservação e assim como os demais prédios do programa, também não há a manutenção preventiva por parte do Governo Estadual. Os quatro permissionários estão organizados como um condomínio, administrado por um síndico morador, pagam uma taxa mensal de R\$ 50,00 (cinquenta reais), que é utilizada para pagamento de energia das áreas comuns, limpeza e pequenos reparos.

4.4.2.2.2 Programa de necessidades da unidade habitacional

Os apartamentos são compostos por sala, cozinha, área de serviço, um banheiro, dois quartos e corredor subdivididos por divisórias de gesso acartonado. Apenas em um apartamento (unidade 1) foi possível a distribuição dos ambientes em duas zonas, uma íntima e uma de estar/serviço, onde a cozinha e área de serviço conjugadas são integradas com a sala e nos outros quatro apartamentos (unidades 2 a 5), o acesso à cozinha/área de serviço, se dá pelo corredor de acesso aos quartos (ver Figura 89).

⁷⁰ Segundo uma moradora entrevistada, no apartamento 03, a permissionária mudou-se, deixara para a filha, que acreditam ter outra moradia, pois o apartamento fica o tempo todo fechado. O apartamento 04 não foi possível encontrar os moradores nos horários visitados e o apartamento 05, está desocupado sem permissionário, devolvido para o Governo do Estado, que até então não providenciara outro morador.



Figura 89. Rua da Palma, n.º 336: apenas no apartamento 01, conseguiu-se a separação das zonas íntima e social/serviço, com a integração da cozinha/área de serviço e a sala de estar, nos demais (02 a 05), o acesso à cozinha se dá pela mesma circulação de acesso aos quartos.
Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

4.4.2.2.3 Caracterização das Unidades Habitacionais Áreas Mínimas Exigidas

As áreas totais dos apartamentos variam de 47,42m² a 69,18m² (ver Quadro 9). Na análise, foi constatado que apesar de 20%, equivalente a uma das unidades, não ter atendido às dimensões mínimas estabelecidas no Código de Construções do Município, 100% das unidades apresentam alguma não conformidade com relação a Norma⁷¹ (ver Quadros 10 e 11).

Unidade Habitacional	Pavimento	Tipologia	Área Construída (área útil - m ²)
1	Primeiro pavimento	Multifamiliar	69,18
2	Primeiro pavimento	Multifamiliar	47,42
3	Primeiro pavimento	Multifamiliar	50,38
4	Primeiro pavimento	Multifamiliar	49,13
5	Primeiro pavimento	Multifamiliar	53,43

Quadro 9. Caracterização das Unidades Habitacionais e Áreas Construídas do imóvel da Rua da Palma, n.º 336.

Fonte: Autora, 2019.

⁷¹ A NBR 15575 define que a habitação “deve apresentar adequada organização dos cômodos e dimensões compatíveis com as necessidades humanas”, definindo para isso o critério da disponibilidade mínima de espaços para uso e operação da habitação, fixando as dimensões dos móveis e equipamentos padrão e os espaços necessários para sua utilização.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS-MA:
Uma análise arquitetônica e construtiva

Caracterização das Unidades Habitacionais Áreas Mínimas Exigidas*				
Unidade Habitacional	Ambiente	Área de projeto (área útil - m2)	Área mínima (área útil - m2)	Conformidade
1	Sala de Estar/jantar	17	7,5	C
	Quarto principal (casal)	10,35	8	C
	Quarto para 2 pessoas	9,8	6	C
	Banheiro	2,35	1,5	C
	Cozinha	8,03	4,5	C
	Área de serviço		SR	
2	Sala de Estar/jantar	16,14	7,5	C
	Quarto principal (casal)	9,27	8	C
	Quarto para 2 pessoas	9,02	6	C
	Banheiro	2,22	1,5	C
	Cozinha	6,3	4,5	C
	Área de serviço		SR	
3	Sala de Estar/jantar	16,59	7,5	C
	Quarto principal (casal)	9,95	8	C
	Quarto para 2 pessoas	8,01	6	C
	Banheiro	2,17	1,5	C
	Cozinha	7,08	4,5	C
	Área de serviço		SR	
4	Sala de Estar/jantar	16,66	7,5	C
	Quarto principal (casal)	10,05	8	C
	Quarto para 2 pessoas	9,11	6	C
	Banheiro	2,66	1,5	C
	Cozinha	4,36	4,5	NC
	Área de serviço		SR	
5	Sala de Estar/jantar	20,45	7,5	C
	Quarto principal (casal)	9,95	8	C
	Quarto para 2 pessoas	13,28	6	C
	Banheiro	2,32	1,5	C
	Cozinha	4,93	4,5	C
	Área de serviço		SR	

* Requisitos da Lei Delegada Municipal n.º 33 – de 11/05/1976, Código de Construções do Município.

* SR - sem referência

Quadro 10. Conformidades das unidades com relação às áreas úteis totais mínimas exigidas no Código de Construções do Município (unidades habitacionais 01 a 05) do imóvel da Rua da Palma, n.º 336.

Fonte: Autora, 2019.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS-MA: Uma análise arquitetônica e construtiva

Ambiente	Requisitos*	Conformidade**				
		PRIMEIRO PAVIMENTO				
		1	2	3	4	5
Sala de Estar/jantar	Espaço de 0,50 m na frente do assento	C	C	C	C	C
	Largura mínima de 2,40 m	C	C	C	C	C
	Espaço obrigatório para estante ou armário para TV	C	C	C	C	C
	Circulação mínima de 0,75 m à partir da borda da mesa	C	C	C	C	C
Quarto 01 principal (casal)	Circulação mínima entre o mobiliário e/ou paredes de 0,50 m	C	C	C	C	C
Quarto 02 para 2 pessoas	Circulação mínima entre as camas de 0,60m	NC	NC	NC	NC	C
	Demais circulações: mínimo de 0,50m	C	C	C	C	C
Banheiro	Circulação mínima de 0,4m frontal ao vaso, lavatório e bidê	C	C	C	C	C
	Largura mínima do banheiro 1,10m, exceto box	C	C	C	C	C
	Box Quadrado: 0,8 x 0,8 m	-	-	-	-	-
	Box Retangular: 0,7 x 0,9 m	C	C	C	C	NC
Cozinha	Circulação mínima 0,85 m frontal à pia, fogão e geladeira	C	C	C	NC	NC
	Largura mínima da cozinha: 1,50m	NC	C	C	NC	NC
	Espaço obrigatório para armário sob a pia e gabinete	C	C	C	C	C
Área de Serviço	Circulação Mínima de 0,50 m frontal ao tanque e máquina de lavar	C	C	C	C	NC

* Requisitos da ABNT NBR 15575-1/2013 - Dimensões mínimas e organização funcional dos espaços.

** C = CONFORME NC = NÃO CONFORME

Apartamentos 01 voltado para Rua da Palma; 02 voltado para Rua da Palma e Rua Direita; 03, 04 e 05 voltados para a Rua Direita.

Quadro 11. Quadro de Conformidades das unidades com relação aos requisitos da ABNT NBR 15575-1/2013 - Dimensões mínimas e organização funcional dos espaços do imóvel da Rua da Palma, n.º 336.

Fonte: Autora, 2019.

80%, equivalente a quatro das unidades (01, 02, 03 e 04) apesar de apresentarem áreas acima das dimensões mínimas estabelecidas, não conseguem atender ao mobiliário básico previsto na NBR 15575 (duas camas de solteiro + guarda-roupa + criado-mudo ou mesa de estudo) para os quartos auxiliares para duas pessoas (quarto 02), pois devido ao tipo de aberturas existentes nos cômodos (portas de acesso aos balcões sacados na fachada), o espaço fica prejudicado e a distribuição dos móveis fica comprometida (ver Figura 90). Um exemplo da maior dificuldade de otimização dos espaços, trata-se do quarto 02 da unidade 02, que além da porta de acesso, possui mais duas portas voltadas para fachada, restando pouca área útil para distribuição dos móveis e, para o uso por duas pessoas, poderia utilizar-se uma bicama, o que mesmo assim ainda fica prejudicado.



Figura 90. Rua da Palma, n.º 336: exemplo de disposição de mobiliário nos apartamentos 2 e 3, onde há prejuízo na distribuição dos móveis dos quartos auxiliares para duas pessoas (quarto 02), devido ao tipo de aberturas para a área externa.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

60%, equivalente a três das unidades (01, 04 e 05) apresentam problemas com relação a distribuição e dimensões reduzidas da cozinha/área de serviço e acabam prejudicando a funcionalidade. No apartamento 04, apesar de a cozinha não atender a largura mínima, devido a integração com a circulação, acaba tendo a ‘sensação’ de uma cozinha maior. No apartamento 05, a área reservada para cozinha/área de serviço, é muito pequena e a forma como foi concebida prejudica o desenvolvimento das atividades essenciais (ver Figura 91).



Figura 91. Rua da Palma, n.º 336: disposição de mobiliário nos apartamentos 4 e 5, onde a falta de ventilação e iluminação adequadas e as dimensões reduzidas das cozinhas/área de serviço, dificultam as atividades essenciais no local.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

Apenas a unidade 02 possui ventilação natural na cozinha a partir da porta de acesso ao um balcão sacado da fachada, os demais possuem ventilação integrada aos demais ambientes e por pequenas seteiras voltados para a varanda (unidades 03 e 04) ou para a área externa (unidades 01 e 05). A ventilação de todos os banheiros é feita para *shaft*⁷² de exaustão, sendo que nos três apartamentos (unidades 3, 4 e 5)⁷³ com acesso pela varanda, possuem seteiras abertas para esta. Nos apartamentos entrevistados relatam que a ventilação do banheiro é inexistente (ver Figura 92).

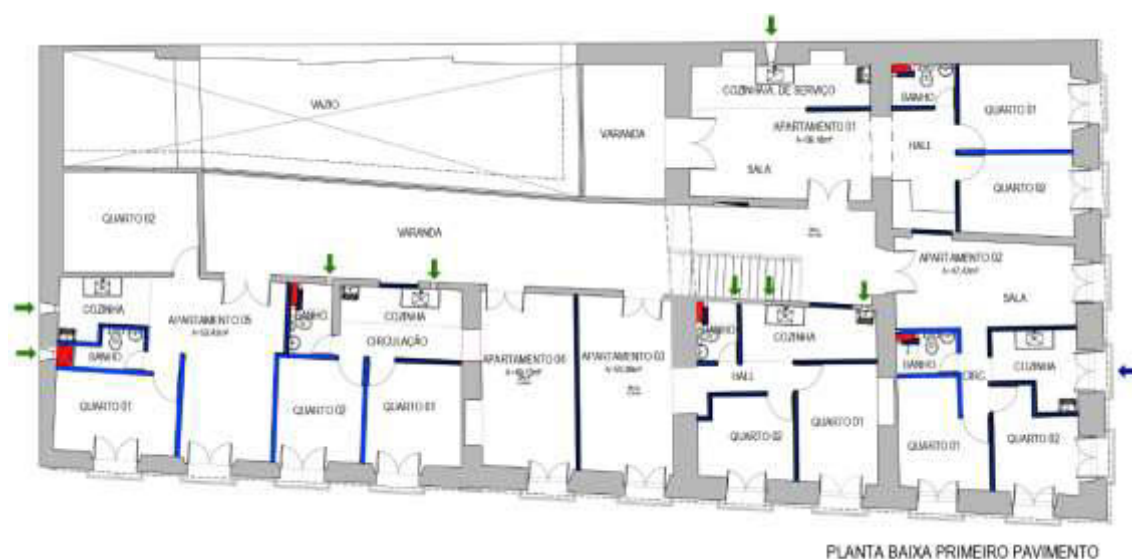


Figura 92. Rua da Palma, n.º 336. Setas verdes: indicação das seteiras de ventilação das cozinhas e banheiros, dos *shafts* de exaustão (hachurados em vermelho) dos banheiros. Seta azul: porta de ventilação da cozinha no apartamento 02.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

Em uma análise geral, 100% (05) das unidades não atendem plenamente as dimensões mínimas de organização funcional do espaço (ver Quadro 11). Todas precisariam de melhor dimensionamento e organização principalmente na cozinha e quarto 02 auxiliar.

Como já relatado anteriormente o dimensionamento fora dos padrões adequados são prejudiciais para as habitações de interesse social cujos habitantes estão condicionados aos móveis e equipamentos padrão existentes no mercado e não poderem submeter-se a aquisição de móveis personalizados.

⁷² *Shafts*, também conhecidos como dutos, são aberturas verticais para a passagem de tubulações, sobretudo para instalações hidrossanitárias. Na maioria dos casos, eles são usados para a ventilação e esgoto, além da passagem de água em temperatura quente ou fria. Todos os banheiros da edificação possuem vãos voltados para esses *shafts* para ventilação dos mesmos. Observa-se que optou-se por utilizar esse mecanismo de exaustão dos banheiros, devido a limitação de vãos de iluminação e ventilação voltados para as áreas externas.

⁷³ Conforme já relatado, não foi possível identificar a satisfação com relação a moradia das unidades 03 (fechado), 04 (ausente) e 05 (desocupado).

4.4.2.2.4 Características construtivas e materiais e estado de conservação

Estrutura

A edificação é composta principalmente por alvenaria de pedra e divisórias internas das unidades habitacionais em gesso acartonado apoiados sobre o assoalho em madeira e lajes de concreto armado (áreas molhadas). A cobertura em telhas de barro capa e canal, e estrutura de madeira apoiada sobre as paredes de alvenaria de pedra.

Durante as obras foi realizada execução de cinta de travamento em todo perímetro da edificação em decorrência de rompimento em alguns pontos no topo das mesas. Foi feito um rebaixo de aproximadamente 75cm no topo das paredes externas para fazer a recomposição da cimalha e beiral, trazendo o prédio às feições tradicionais (ver Figuras 80, 81 e 82).

Realizado reforço estrutural na área da varanda (circulação principal) com a inserção de três pilares e viga de concreto armado, bem como a inserção de vergas de concreto armado na recuperação de vãos deteriorados nas fachadas para estabilização da capacidade de carga (ver Figura 93 e 94).



Figura 93. Rua da Palma, n.º 336. Vista pilares da varanda que receberam reforço estrutural.
Fonte: Autora, 2018.

Forro

O forro do *hall* de entrada e da escada do prédio é em madeira do tipo saia e camisa; o forro das varandas do térreo e primeiro pavimento, bem como de todos os cômodos das unidades são em madeira do tipo tabuado, com exceção dos banheiros onde é em madeira ripada, todos pintados na cor branco neve (ver Figura 95).



Figura 94. Rua da Palma, n.º 336. (a) Vista de fachada voltada para a Rua Direita descaracterizada, vãos vedados, vãos de janela, beiral descaracterizado, muitas vegetações. (b) Vista da fachada recuperada.

Fonte: (a) Centro de Documentação IPHAN/MA, 2000. (b) Autora, 2019.

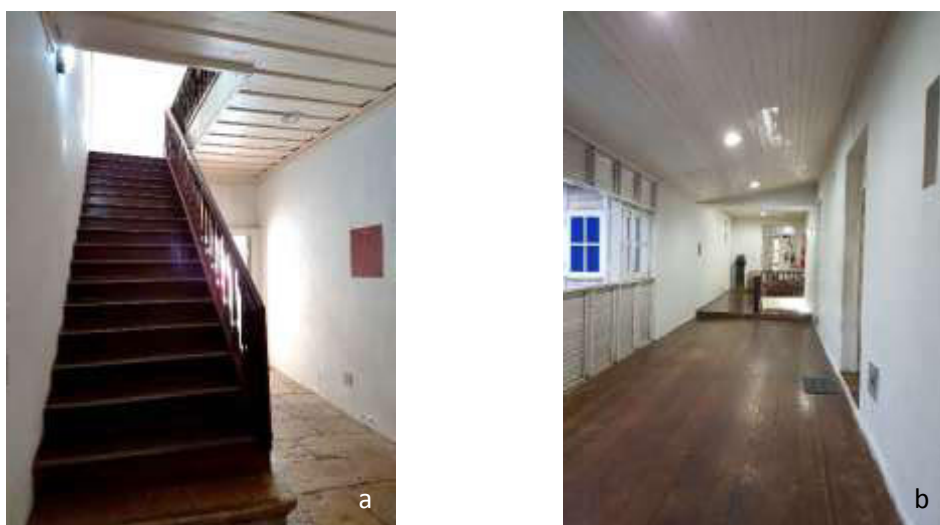


Figura 95. Rua da Palma, n.º 336. (a) Vista do forro tipo saia e camisa do *hall* da escada. (b) Vista do forro tipo tabuado da varanda do primeiro pavimento.

Fonte: (a) (b) Autora, 2018.

Pisos e Revestimentos

No pavimento térreo, os pisos do *hall* de entrada do prédio, do *hall* da escada e da loja 01 são em pedra de lioz; as demais lojas, varandas e lavanderia são em pavimento cerâmico 31x31cm na cor branco; e o pátio interno e coradouro possui pavimentação em placas de concreto pré-moldado 40x40cm com juntas em seixo rolado. A escada de acesso ao primeiro

pavimento possui o degrau de chegada em pedra de lioz e os demais em madeira (ver Figura 96).

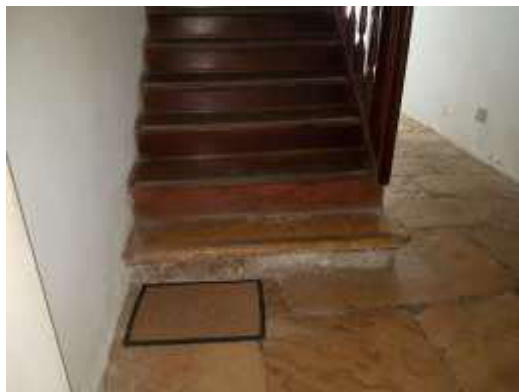


Figura 96. Rua da Palma, n.º 336. Degrau de chegada em pedra de lioz da escada de acesso ao primeiro pavimento.

Fonte: Autora, 2018.

O primeiro pavimento apresenta pisos em tabuado corrido sobre barroteamento apoiados sobre as paredes de pedra na varanda e *hall*, bem como nas áreas secas (sala, corredor e quartos) dos apartamentos e lajes em concreto armado revestido com cerâmica 20x20 cm² na cor branco nas áreas molhadas (cozinha, área de serviço e banheiro) (ver Figura 97).



Figura 97. Rua da Palma, n.º 336: detalhe da inserção de vigas e lajes nas áreas molhadas da unidade 01.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

Em todas as áreas molhadas dos apartamentos e lavanderia comum no pavimento térreo possuem revestimentos nas paredes com cerâmica 10x10cm, arrematado com uma linha

de cerâmica 20x20cm² até uma altura de 1,20m e demais paredes pintura látex PVA (ver Figura 98).

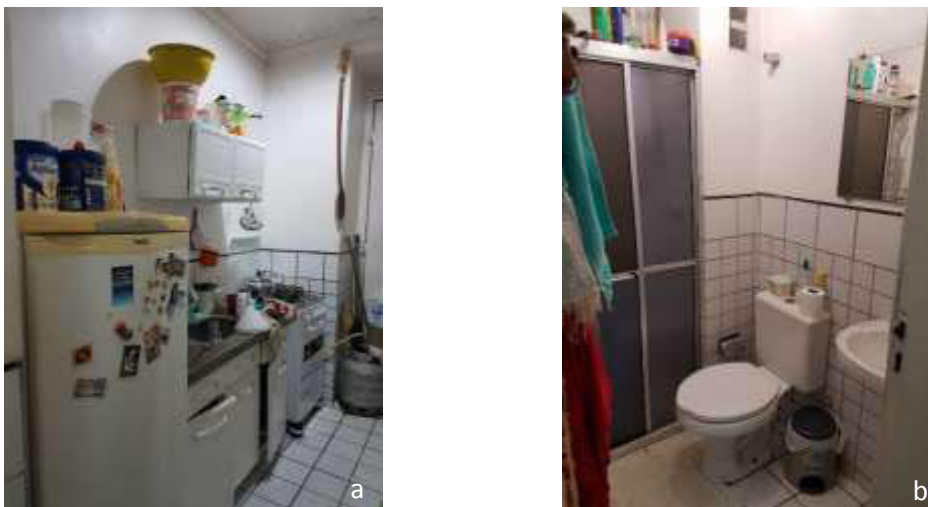


Figura 98. Rua da Palma, n.º 336. Faixa de revestimento cerâmico até uma altura de 1,20m nas áreas molhadas do apartamento 02: (a) Cozinha. (b) Banheiro.

Fonte: (a) (b) Autora, 2018.

Esquadrias (portas e janelas)

Todas as portas das fachadas são em madeira almofadada pintadas na cor vinho, bem como as portas de acesso a escada e acesso ao pátio, pintadas na cor branco neve. Algumas das esquadrias são originais restauradas e outras confeccionadas conforme modelos encontrados no local antes das obras (ver Figura 99a); As portas das unidades habitacionais são em duas folhas de madeira almofadada que foram recuperadas ou confeccionadas e as dos cômodos em madeira almofadada comercial, todas pintadas na cor branco neve (ver Figura 99b); As seteiras dos banheiros das lojas e apartamentos e das cozinhas possuem fechamento com venezianas fixas de vidro (ver Figura 99c);



Figura 99. Rua da Palma, n.º 336. (a) Portada principal de acesso às unidades habitacionais e áreas comuns. (b) Porta de acesso da unidade 01. (c) Seteiras com abertura para o pátio interno, dos banheiros das lojas.

Fonte: (a) (b) (c) Autora, 2018.

A unidade 05 possui um basculante em madeira com venezianas fixas voltado para o *shaft* de exaustão no banheiro e quarto 02 auxiliar uma janela com duas folhas de abrir em madeira e vidro e bandeira cm venezianas fixas em madeira;

A loja 01 apresenta no banheiro um basculante com venezianas fixas em madeira e folha fixa de madeira e vidro;

A varanda comum do primeiro pavimento e da unidade 01, tem fechamento com esquadrias de madeira e vidro, com folhas de abrir e venezianas fixas na bandeira e peitoril, encontram-se em péssimo estado de conservação, quebradas, empenadas, com partes faltantes, em decorrência de desgaste pelo uso e principalmente pela falta de manutenção (ver Figura 100).



Figura 100. Rua da Palma, n.º 336. Fechamento das varandas no primeiro pavimento com esquadrias de madeira e vidro em péssimo estado de conservação: (a) Varanda comum do primeiro pavimento. (b) Vista externa da varanda na unidade 01.

Fonte: (a) (b) Autora, 2018.

4.4.2.2.5 Observações Gerais

A edificação apresenta sinais de desgaste em seus elementos construtivos, devido à falta de manutenção e conservação. O problema maior enfrentado atualmente pelos moradores, perceptíveis essa época do ano com o início do período de chuvas (janeiro a julho), está nas diversas falhas na cobertura, com telhas quebradas, manta térmica deteriorada e presença de cupim. Em um ponto da varanda, dependendo da intensidade da chuva, moradores relatam que chove dentro do prédio, deteriorando parte da edificação e colocando em risco a vida dos que ali vivem (ver Figura 101a). Nas duas unidades visitadas, foi relatado a presença de goteiras, sendo que a unidade 01 é a mais prejudicada, onde todos os cômodos apresentam infiltrações, causando desgaste nos forros, paredes, assoalho, móveis (ver Figuras 101b e 101c). Os moradores não têm condições de arcar com a recuperação da cobertura e constantemente acionam o governo estadual para que tomem alguma providência, mas até o momento nada foi feito.



Figura 101. Rua da Palma, n.º 336. (a) Manchas de infiltração forro da varanda do primeiro pavimento. (b) Rodaforro danificado e manchas de infiltração em forro da unidade 01. (c) Perda de rodaforro na unidade 01.

Fonte: (a) (b) (c) Autora, 2018.

O IPHAN realizara várias vistorias no imóvel antes da intervenção para habitação. Há informações de vistorias em 1995, 1996, 2000 E 2001⁷⁴.

⁷⁴ Informação Técnica n.º 165/95/DT/IPHAN/3.ª CR (1995); Informação Técnica n.º 193/1996/DT/IPHAN/3.ª CR/CBMMA (1996); Informação Técnica n.º 41/00/DT/3.º SR/IPHAN (2000); Informação Técnica n.º 030/2001-DT/3.º SR/IPHAN (2001).

E em todas, o estado de abandono e a falta de manutenção e conservação só acelerava a degradação do mesmo. Imóvel mal conservado com risco de desabamento, proliferação de vegetação em vários cômodos e na cobertura. Fora reiterado as solicitações ao Governo do Estado, proprietário do imóvel quanto a recuperação da cobertura, erradicação das vegetações, recuperação de forros, assoalhos e esquadrias (portas e janelas), estabilização e consolidação de toda a edificação. Entretanto nada foi realizado até a intervenção com as obras para reabilitação iniciadas no final de 2001.

Na Informação Técnica do IPHAN sob o número 165/95/DT/IPHAN/3.^a CR (ver Anexo E), após inspeção realizada no imóvel em setembro de 1995, foi constatado o surgimento de rachaduras na fachada principal e na empena lateral. Retrutada em croqui realizado pelo técnico responsável pela vistoria (ver Figura 102). À época foi recomendado a costura das rachaduras existentes e estabilização da edificação, porém nada foi feito.

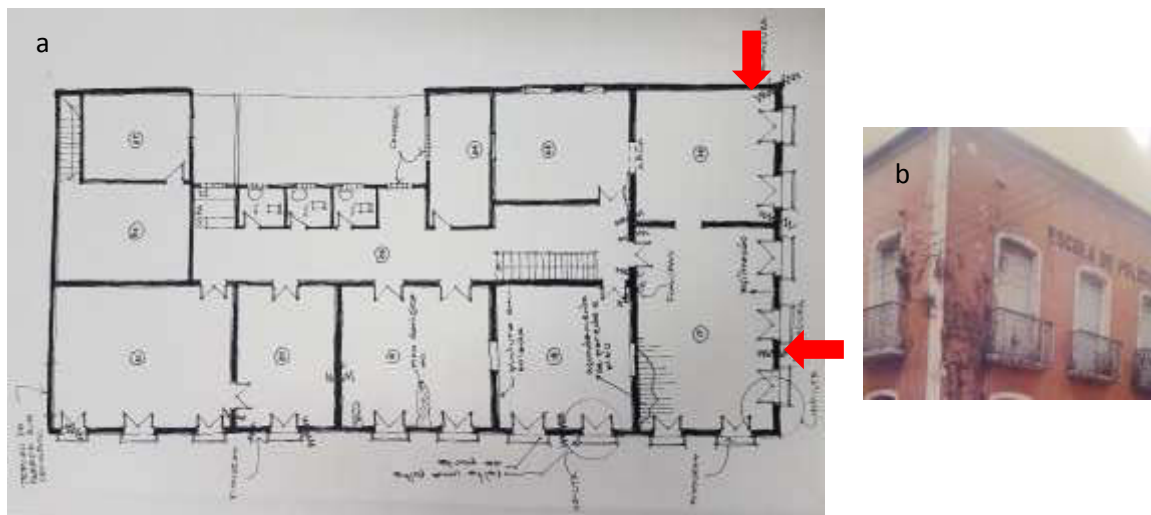


Figura 102. Rua da Palma, n.º 336. (a) Croqui do primeiro pavimento realizado em vistoria técnica pelo IPHAN em 1995. (b) Detalhe de rachadura em 1996.

Fonte: (a) (b) Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

Em fevereiro de 2001, na Informação Técnica n.º 030/2001-DT/3.º SR/IPHAN (ver Anexo F), o prédio encontrava-se em péssimo estado de conservação, as rachaduras se agravaram e com a presença das vegetações, o risco de desabamento tornara-se mais elevado (ver Figura 103). Somente no final de 2001, quando foram iniciadas as obras que então o prédio foi estabilizado;



Figura 103. Rua da Palma, n.º 336. (a) Croqui do primeiro pavimento realizado em vistoria técnica pelo IPHAN em 2001. (b) Detalhe da rachadura em 2001.

Fonte: (a) (b) Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

Nas visitas realizadas para o desenvolvimento do trabalho, observamos que hoje há uma rachadura no mesmo local de antes da intervenção, no canto da fachada principal com a empena lateral. Segundo os moradores da unidade 01, onde encontra-se a rachadura, ela tem aumentado, e que a omissão do Estado na conservação do imóvel pode trazer graves consequências para os que ali residem (ver Figura 104);



Figura 104. Rua da Palma, n.º 336. Croqui do primeiro pavimento realizado em vistoria técnica pelo IPHAN em 2001.

Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA (adaptado pela autora).

O pátio interno está em bom estado de conservação e apresenta muros com pintura desgastada. A lavanderia e coradouro não são utilizados pelos moradores para o fim proposto, todos possuem lavadora de roupas em suas unidades, e quando necessário secagem ao ar livre,

utilizam o pátio e varanda para este fim. Ambos espaços são utilizados como depósito e acúmulo de materiais inservíveis (ver Figura 105);



Figura 105. Rua da Palma, n.º 336. (a) Pátio interno. (b) Lavanderia. (c) Coradouro.
Fonte: (a) (b) (c) Autora, 2018.

Não houveram reclamações⁷⁵ com relação a dimensão dos banheiros, entretanto o sistema de exaustão dos banheiros é ineficaz, não há ventilação mecânica, apenas abertura de vão para o *shaft*, ocasionando mau cheiro para dentro da unidade. Com relação a cozinha, apenas a unidade 01 reclamara da falta de uma ventilação melhor, a cozinha é integrada com a sala e possui uma pequena seteira para circulação do ar;

A pintura de toda edificação está desgastada e com sujidades devido à ação de intempéries principalmente chuva e sol. Nas fachadas é mais perceptível esse desgaste, com infiltrações provenientes do beiral, presença de microrganismos devido ao acúmulo de água nas paredes, cimalha, balcões, perda da camada pictórica das paredes e portas, umidade ascendente em todo perímetro das duas fachadas. Como se pode perceber todos os danos são em decorrência do acúmulo de águas pluviais devido à falta de manutenção, e principalmente da deterioração da cobertura (ver Figuras 106a, 106b e 107a); Percebe-se também a presença de umidade ascendente e vegetações ao longo das bases das paredes da fachada e calçadas, demonstrando o abandono das salas comerciais do pavimento térreo e a inércia dos moradores (ver Figura 107b).

⁷⁵ Conforme já relatado, não foi possível identificar a satisfação com relação a moradia das unidades 03 (fechado), 04 (ausente) e 05 (desocupado).



Figura 106. Rua da Palma, n.º 336. Presença de muitas infiltrações e sujidades em decorrência do acúmulo de águas pluviais devido à falta de manutenção: (a) Vista da fachada da Rua da Palma. (b) Janelas rasgadas e balcões sacados na fachada voltada para Rua Direita.

Fonte: (a) (b) Autora, 2019.

O sistema de combate a incêndio está prejudicado, pois os oito extintores existentes na edificação estão fora da validade. Não há sistema de mangueiras;

O sistema de abastecimento de água é ligado à rede pública, a edificação possui cisterna (reservatório subterrâneo de água potável) e caixas d'água (reservatório de água sob a cobertura), que segundo relatos, atende satisfatoriamente a demanda;



Figura 107. Rua da Palma, n.º 336. Presença de muitas infiltrações e sujidades em decorrência do acúmulo de águas pluviais devido à falta de manutenção: (a) Detalhe de camada pictórica desgastada na fachada da Rua da Palma. (b) Presença de vegetações ao longo de todas as bases das fachadas.

Fonte: (a) (b) Autora, 2019.

Não há acondicionamento provisório de lixo nas áreas comuns, cada morador é responsável pelo descarte de lixo de sua unidade, depositando na esquina da rua para coleta realizada pela prefeitura municipal. Segundo os moradores a coleta é realizada diariamente;

A edificação não tem acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, que hoje está prevista na norma ABNT NBR 9050. Possui muitos desníveis, desde a entrada (edificação em plano mais elevado ao da rua), quanto ao acesso aos apartamentos feito por uma escada ao primeiro pavimento.

4.5 Panorama dos casos estudados

Os objetos de estudo, Rua da Estrela, n.º 350 e Rua da Palma, n.º 336, são dois imóveis contemplados pelo Subprograma de Promoção Social e Habitação – (SPSH), implantado dentro do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL) reabilitados respectivamente em 2001 e 2003 para habitação de interesse social destinados a servidores públicos estaduais. Um dos objetivos do PPRCHSL era fomentar a manutenção do uso residencial e intensificar a diversidade de usos. Onde o incentivo ao uso residencial no centro histórico da cidade, com a valorização do habitante local pudesse desencadear uma cadeia econômica de comércio e serviços que o atenda, contribuindo para diminuir o *déficit* habitacional e a chance de resgatar o sentido social deste patrimônio ao possibilitar sua apropriação e vivência por todas as camadas sociais que a ele atribuem significados e os compartilham, criando um vínculo efetivo entre os habitantes e o espaço urbano.

A degradação progressiva do acervo arquitetônico e número de imóveis sem uso ou abandonados, indica a urgente necessidade de uma intervenção, conferindo aos edifícios históricos, novos usos e principalmente valorizando a memória e identidade de uma comunidade, composta pelos moradores e atividades tradicionais, além de contribuir com a função social da arquitetura que é dar uso ao edifício e estimular a permanência dos moradores na ambiência do centro histórico da cidade consolidada, dotada de equipamentos comunitários, serviços, comércio, transporte e infraestrutura.

Para a escolha dos imóveis levou-se em consideração a localização, as características dos prédios antes das intervenções, tipologia, número de habitações oferecidas e data de entrega. Tratam-se dos imóveis:

**Rua da Estrela, n.º 350:*

-Sobrado de 3 pavimentos;

-Característica: descaracterizado internamente antes da intervenção para habitação, manutenção da fachada original;

-Adaptado para abrigar 2 lojas e 12 unidades habitacionais com áreas que variam de 42,36m² a 50,72m², compostas por sala, cozinha, área de serviço, um banheiro, dois quartos e corredor;

-Primeiro a ser entregue pelo programa, em dezembro de 2001.

**Rua da Palma, n.º 336:*

-Sobrado de 2 pavimentos;

-Característica: presença de elementos construtivos tradicionais, que foram preservados e recuperados;

-Adaptado para abrigar 06 lojas e 05 unidades habitacionais com áreas que variam de 47,42m² a 69,18m², compostas por sala, cozinha, área de serviço, um banheiro, dois quartos e corredor;

-Último a ser entregue pelo programa, em março de 2003⁷⁶.

O programa foi desenvolvido exclusivamente com recursos públicos que nesta etapa atuou pontualmente nos edifícios, para servidores públicos estaduais com renda mensal de um pouco mais de 3 (três) salários mínimos⁷⁷.

Quando do delineamento do programa habitacional, onde as habitações entregues são de propriedade do Governo do Estado, e este concede a permissão de uso dos imóveis aos servidores públicos, fora definido em Decreto Estadual que a obrigação pela manutenção dos prédios seria do próprio governo, haja vista ser ele o proprietário e as taxas pagas pelos permissionários seriam para este fim. Observou-se que em todos os seis imóveis reabilitados, o Estado nunca realizou a manutenção dos mesmos, ficando ‘por conta’ dos moradores o fazerem para ter o lar preservado, fato enfrentado com muita dificuldade por estes.

Atendo-nos aos estudos de caso, fatores e características distintas influenciam para que um prédio esteja em melhor condições que o outro.

O imóvel Estrela 350 conseguiu há alguns anos que uma das moradoras mais ativas tomasse a frente da administração do prédio. Não há um condomínio formalizado, mas eles conseguiram se organizar entre os doze permissionários, com o pagamento de uma taxa mensal, e administrar esse valor recebido. Um efeito dessa organização, está na manutenção realizada em 2018 de toda a cobertura eliminando as várias infiltrações existentes no prédio. Agora estão se organizando para realizar outros reparos como limpeza geral e pintura das

⁷⁶ As obras foram executadas e entregues simultaneamente com o prédio em frente, na Rua da Palma, n.º 337.

⁷⁷ Todos os entrevistados possuem atualmente renda que varia de 3 a 5 salários mínimos.

áreas comuns que se encontram desgastadas em decorrência das infiltrações e outras melhorias. Podemos observar também que a estrutura (concreto) e materiais de acabamento (paredes de alvenaria de tijolo e revestimentos cerâmicos) existentes no prédio são menos perecíveis às intempéries e ações de microrganismos e insetos, o que é uma vantagem no sentido da minimização de danos causados na edificação devido às infiltrações. Outro fator a ser observado é a taxa de ocupação de 100% das unidades habitacionais, 50% das unidades comerciais e área média por habitação de 45,45m², indicadores que associados a uma gestão atuante e moradores comprometidos⁷⁸ beneficiam a manutenção da edificação.

Já o imóvel Palma 336, também não há um condomínio formalizado, mas há um síndico morador que toma a frente da gestão do prédio. Apesar de terem menos unidades, possuem mais problemas em decorrência da falta de manutenção e características da edificação. A taxa de ocupação de 80% das unidades habitacionais, 16,7% das unidades comerciais e área média por habitação de 53,90m², indicadores que associados a moradores descomprometidos e características construtivas da edificação, agravam ainda mais a deterioração. Hoje o problema maior está na urgente necessidade de manutenção da cobertura, que com o período de chuvas e as extensas infiltrações está comprometendo elementos estruturais da edificação.

As unidades fechadas e desocupadas⁷⁹ são ambientes propícios para a proliferação de microrganismos e insetos, principalmente térmitas, o que é preocupante, pois a estrutura do prédio possui muita madeira (assoalhos, barrotes, esquadrias, forros, estrutura da cobertura, escada), material permeável e biologicamente perecível, necessitando, portanto, de tratamento preventivo e periódico.

Embora alguns moradores tenham algumas insatisfações, seja com a unidade, seja com segurança, todos estão satisfeitos com a atual moradia, pois comparando com as condições habitacionais anteriores, os quais residiam em bairros distantes e perigosos, casas alugadas e alguns com precárias condições, a qualidade de vida melhorou. A maioria reside no imóvel desde a inauguração, ou seja, existe uma relação de identidade com o edifício e também com o bairro.

As famílias que moram nos prédios são compostas, em média por 3 membros. E a configuração dos apartamentos atende às suas necessidades. As maiores reclamações foram com relação ao conforto ambiental, 59,94% equivalente especificamente a nove unidades no Estrela 350, são consideradas quentes e com prejuízos no dimensionamento da cozinha/área de serviço, banheiros e o acesso às unidades são escuros e úmidos (ver Figuras 51 a 53,

⁷⁸ Segundo a síndica a inadimplência é mínima e temporal.

⁷⁹ Unidades habitacionais: 03 ocupadas, 01 fechada e 01 desocupada; Unidades comerciais: 01 ocupada e 05 desocupadas ou fechadas.

apartamentos assinalados nas cores rosa, verde e amarelo); omissão do Governo do Estado , que não cumpre o seu papel, na responsabilidade de conservação da edificação e a urgente necessidade de manutenção e correção das falhas na cobertura do Palma 336.

A elaboração dos projetos e execução das obras de intervenção realizados no programa entre os anos de 1999 a 2003, foram produzidos a partir de legislação vigente na época, sob um contexto de necessidades e soluções também específicas. As normas técnicas de segurança já eram consideradas, porém não haviam as preocupações com o bem-estar e acessibilidade dos usuários. A análise dos projetos de intervenção dos estudos de caso foi baseada especificamente na funcionalidade dos espaços edificados habitados, comparando as exigências de funcionalidade previstas no Código de Construções do Município⁸⁰ (ver Anexo A) e na norma ABNT NBR 15575-1/2013. Foram feitas também observações quanto à falta de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, que hoje está prevista na norma ABNT NBR 9050/2015.

⁸⁰ Lei Delegada Municipal n.º 33 – de 11/05/1976, que trata do Código de Construções do Município, disponível em: <https://sogi8.sogi.com.br/Arquivo/Modulo113.MRID109/Registro10433/documento%201.pdf>.

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO 5

CONSIDERAÇÕES FINAIS

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO 5 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 Considerações finais

Desenvolver esse trabalho sobre habitação social em centros históricos significou percorrer os caminhos das políticas habitacionais no país e em especial nos centros históricos. Um tema acerca de uma problemática extremamente atual, que é o esvaziamento dos centros históricos, o *déficit* habitacional, as péssimas condições de moradia de muitas famílias e os recentes programas do governo de construções de moradias em direção às periferias em áreas desprovidas de infraestrutura e distantes dos locais de trabalho.

No trabalho de Wesz (2017), a autora realiza uma pesquisa abordando a reabilitação de áreas centrais com habitação de interesse social e os benefícios que estas podem trazer para a cidade e seus usuários. Na revisão bibliográfica realizada pela autora foi identificado que o assunto é extensamente abordado e com a mesma conclusão de que o uso residencial nos centros, além de amenizar um pouco o *déficit* habitacional, é o uso mais estratégico para preservação do patrimônio. Os benefícios para a cidade e a geração de valor aos usuários apontados pelos autores pesquisados pela autora a partir da reabilitação de áreas centrais com habitação de interesse social são: localização, disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, apropriação do espaço e pertencimento à cidade, preservação do patrimônio edificado, segurança pública e diversidade de usos.

Muitos dos edifícios hoje abandonados ou subutilizados, tanto de uso residencial como de comércio e serviços, deixaram de atender de alguma forma as novas necessidades dos moradores e usuários. Porém ao mesmo tempo em que esses edifícios deixaram de atender as demandas das classes médias e altas também não serviam às classes mais baixas por causa do alto preço da terra no bairro. A população de baixa renda acaba ocupando o centro em moradias informais e precárias como é o caso dos cortiços encontrados em vários imóveis sem uso/abandonados no centro histórico de São Luís (ver Figura 43). O abandono, a falta de manutenção, o mau estado de conservação dessas edificações afeta a imagem do Centro e contribui para a visão decadente de algumas de suas áreas. Um programa de habitação de interesse social a ser implementado no centro histórico deve levar em consideração as diferentes necessidades dos diversos perfis familiares que compõem a população local.

Podem-se abrir discussões de que nem todos os edifícios históricos têm vocação para moradia nos moldes de edifício multifamiliar social. Na prática, o imóvel disponível (propriedade do Governo do Estado) e a necessidade de atender a demanda solicitada por moradia, leva a definição do máximo possível de unidades habitacionais que possam ser inseridas, também como justificativa dos custo-benefício a um maior número de pessoas. A

arquitetura preexistente pode ter sido fator limitador para algumas soluções, porém aparentemente observa-se que nesses casos a possibilidade de ocorrência de algum tipo de condição insalubre não é empecilho para que um empreendimento seja inviabilizado.

Nos estudos de caso analisados, ambos têm relação com o contexto histórico, pois preservaram características arquitetônicas originais e permanecem em uso na ambiência do centro histórico. Ambos têm relação com o contexto econômico, pois os valores cobrados pela permissão do uso são acessíveis à renda mensal dos moradores. Ambos têm relação com o contexto sócio ambiental, pois contribuem para a produção de habitação social na região central da cidade, indo contra os programas habitacionais até então executados no país, destinados às áreas periféricas da cidade, distante do trabalho, do comércio, serviços e sem infraestrutura urbana aos pobres, acarretando a necessidade de altos investimentos para levar infraestrutura para essas regiões. E por fim, proporcionar a preservação de edifícios históricos e a ampliação do vínculo dessas pessoas com aquele espaço urbano, ou seja, elas passam a ser interessadas na preservação do patrimônio histórico e consequente revitalização do centro. Reforçado pelas palavras de Souza (2012, p. 132), de que “[...] precisamos cuidar daqueles que são os guardiões do nosso patrimônio, mas não esquecer que só poderemos fazer algo de realmente transformador se pensarmos em todos que lá estão e em quem ainda precisa chegar para ocupar o que está vago.”

Reabilitar imóveis nas áreas centrais ainda é um grande desafio das cidades brasileiras. Porém, apesar das dificuldades, quando ocorrem com apoio do poder público se tornam viáveis. Podemos dizer que o programa de habitação realizado pelo Governo do Estado, deu certo, há dezoito anos todos os imóveis continuam habitados, e que apesar das necessidades de ações por parte do Governo, as pessoas estão felizes e satisfeitas por terem uma moradia no centro.

O Centro Histórico de São Luís, tem acervo disponível, tem pessoas necessitando de moradia digna, tem pessoas que gostariam de investir de alguma forma, seja habitando, seja oferecendo serviços. Mas as condições atuais são inseguras e a falta de incentivos afastam essas possibilidades. Trazer moradores para o centro garantirá mais vida, mais qualidade de vida, mais segurança e principalmente a preservação do nosso patrimônio histórico.

5.2 Diretrizes para futuras intervenções em imóveis para habitação de interesse social

Tendo em vista a realidade dos imóveis escolhidos para estudo de caso neste Projeto Aplicado e a partir da análise dos dados coletados por meio de visitas ao local, documentos e projetos de intervenção dos imóveis, elencamos as seguintes observações por considerar que

podem contribuir para orientar futuros processos de intervenção e de reabilitação de imóveis para habitação de interesse social:

*Os projetos de intervenção e de reabilitação em edificações existentes são caracterizados como projetos complexos, pois além das restrições por tratar-se de imóvel tombado, ocorrências inesperadas às vezes surgem durante as obras, demandando ajustes nos projetos e execução. Devem ser realizados estudos de viabilidade para determinar se o imóvel escolhido atende ao uso habitacional multifamiliar proposto considerando os futuros usuários e suas reais necessidades, observando as condições de execução e as restrições técnicas e financeiras. Não é o imóvel que tem que se adequar ao uso pretendido e sim o contrário. Após essa análise realizar minuciosamente as etapas⁸¹ estabelecidas para os projetos em áreas tombadas. Um bom levantamento cadastral pode minimizar possíveis intercorrências durante as obras.

*Um ponto a ser melhor discutido é com relação aos custos de produção dos Programas na reabilitação de edifícios em áreas consolidadas. De acordo com informações da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico - FUMPH vários são os fatores que entram no desenvolvimento de ações de reabilitações nas áreas centrais como custo elevado, prioridade de investimentos em construções novas, especificidades para investimentos na área e inexistência de linhas específicas de financiamento, em contrapartida atuar nessa área significa cumprir a função social da cidade e da propriedade, redução de investimentos públicos em novas áreas de expansão, aumento da qualidade de vida e fortalecimento da identidade cultural. Segundo a Fundação o custo no ano de 2018 para novas habitações é de aproximadamente R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais), onde há linhas próprias de financiamento, investimentos do governo federal e normatização dos processos. Já o custo para habitação no centro é de aproximadamente R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), onde há escassez de recursos, dificuldades burocráticas e especificidades de investimentos e de técnicas. Observa-se que o valor para reabilitar é quase três vezes maior que para construir uma habitação nova em lugares longínquos, faltando levar em consideração⁸² que a construção nova não se suporta sozinha e será necessário levar infraestrutura de água, esgoto, transporte, saúde, educação e segurança;

⁸¹ 1. *Identificação e Conhecimento do Bem*, consiste na pesquisa documental da edificação, histórico, levantamento cadastral; 2. *Diagnóstico*, consiste na anamnese da edificação, mapeando e analisando os danos e estado de conservação; 3. *Projeto de Intervenção*, etapa direcionada pelas duas anteriores, dividido em três etapas: Estudo Preliminar, Projeto Básico e Projeto Executivo, neste, além o projeto arquitetônico, acompanha todos os projetos complementares.

⁸² Hoje em São Luís, as famílias beneficiadas pelo programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, vivem duas emoções diferentes, a felicidade de conseguir a casa própria e a tristeza pelo sofrimento pela péssima qualidade das moradias, falta de infraestrutura e distância do trabalho e serviços essenciais. Os programas nunca são finalizados plenamente, e a população fica isolada e a mercê da violência e descaso dos poderes públicos.

*Imóveis descaracterizados, principalmente internamente (como o caso do Estrela 350), poderiam ter mais flexibilidade quanto as escolhas de materiais de acabamento. Evitar também utilizar o mesmo revestimento para toda a edificação, a delimitação das áreas comuns e apartamentos fica esteticamente mais agradável e sempre optar na utilização de pisos antiderrapantes nas áreas molhadas; Verificar a possibilidade de permitir a utilização de materiais da atualidade, como exemplo esquadrias (portas e janelas) mais leves e práticas, mesmo que remontando às características de modelos tradicionais, que permitissem uma melhor iluminação e ventilação (no caso do Estrela 350, foram aproveitadas as descaracterizadas esquadrias em madeira existentes, que prejudicam tanto a estética quanto o conforto nas unidades);

*Utilizar iluminação adequada e eficiente para todos os ambientes, inclusive áreas comuns;

*Observar as Normas Técnicas e de Segurança e Códigos de Construções Municipais para que os projetos prevejam um bom desempenho da habitação com a disponibilidade de espaços nos cômodos para no mínimo a colocação e utilização de móveis e equipamentos padrão, e que além dos aspectos de desempenho estrutural, segurança contra incêndios, durabilidade e outros, é necessário que a edificação atenda aos requisitos e critérios de acessibilidade para todos.

Em relação a esse quesito, a preocupação em garantir acessibilidade em centros históricos já é praticada no IPHAN, através da Instrução Normativa n.º 01 de 25 de novembro de 2003⁸³, que dispõe sobre a acessibilidade aos bens culturais imóveis acautelados em nível federal. Onde afirma na alínea c, tópico 1.1, que: “o limite para a adoção de soluções em acessibilidade decorrerá da avaliação sobre a possibilidade de comprometimento do valor testemunhal e da integridade estrutural resultantes”. Ou seja, é importante melhorar a acessibilidade, desde que não prejudique o patrimônio. Esta Instrução Normativa ganhara força após a instituição em 2012 da Política Nacional de Mobilidade Urbana, através da Lei n.º 12.587/2012⁸⁴, cujo objetivo principal, de contribuir para o acesso universal à cidade, incentiva a integração das políticas públicas e a promoção de uma cidade socialmente inclusiva e voltada para a recuperação e conservação do habitat. Infelizmente nas cidades brasileiras que possuem áreas de interesse cultural, tombadas ou não, a mobilidade e acessibilidade urbana ainda são questões mal resolvidas. Porém já tem apresentado alguns avanços, algumas cidades já implantaram projetos pilotos de rota acessível e outras estão com estudos avançados com relação aos Planos de Mobilidade dos centros históricos (RIBEIRO,

⁸³ Instrução Normativa IPHAN n.º 01/2003, disponível em http://www.comphap.pmmc.com.br/arquivos/lei_federal/instrucao_01_2003.pdf

⁸⁴ Lei n.º 12.587/2012, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12587.htm

2014). Em São Luís, este Plano está incluso no rol de ações do PAC das Cidades Históricas através de convênio entre a Prefeitura e IPHAN, porém ainda sem muitos avanços.

*As adaptações podem sofrer com algumas restrições, principalmente com relação aos vãos para iluminação e ventilação natural em todos os ambientes. Nos prédios, todos os banheiros utilizam o *shaft* para exaustão do ar ambiente, porém é ineficiente devido à falta de ventilação mecânica⁸⁵ ou ventilação forçada; quando da elaboração dos projetos, fazer uma análise de eventuais sacrifícios no número de unidades habitacionais pretendidas no intuito de trazer um maior conforto e bem-estar para os futuros moradores. Um exemplo de melhorar a ventilação e iluminação da ala secundária considerada quente do Estrela 350, seria o sacrifício de algumas unidades para a criação de uma circulação intermediária entre elas.

*Adequar as necessidades da moradia moderna ao acervo arquitetônico e urbano do Centro Histórico é mais que uma questão técnica de projeto, requer um planejamento e contínuas orientações e educação patrimonial⁸⁶ direcionada aos novos usuários daquele espaço, pois morar em um imóvel antigo reabilitado é uma experiência bastante diferente de morar em um conjunto residencial moderno;

*Necessidade de criarem-se programas que busquem reverter a lógica social, promovendo habitação de qualidade para a população de baixa renda e criem subsídios e parcerias capazes de baixar os custos das unidades habitacionais e, sobretudo, programas que considerem o usuário da habitação, consultando-os previamente para conhecer suas reais necessidades e a partir disso, sejam produzidas moradias dignas e com qualidade.

⁸⁵ O exaustor é uma das soluções para banheiros sem ventilação. O exaustor de banheiro funciona como um dissipador de ar, fazendo com que o ar seja renovado dentro do ambiente. Uma ótima solução principalmente para pequenos banheiros de apartamento.

⁸⁶ Hoje, dentro da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico, existe a Coordenação de Mobilização e Educação Patrimonial, que já realiza ações de educação patrimonial voltada para a comunidade moradora do Centro Histórico.

(Página intencionalmente deixada em branco)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABIKO, Alex Kenya. **Introdução à gestão habitacional**. São Paulo: Escola Politécnica da USP, 1995. Texto técnico. Disponível em: http://www.pcc.usp.br/files/text/publications/TT_00012.pdf. Acesso em: jan. 2018.

ALMEIDA, Carliane Christie Oliveira de. **Habitação Social: origens e produção (Natal, 1889 – 1964)**. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2007. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-01122007-140621/en.php>. Acesso em: jan. 2018.

ANAPOLSKI, Anelise; MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. Aplicabilidade da NBR 15575 à habitação de interesse social quanto à funcionalidade das áreas habitacionais – Estudo de Caso: Par Porto, Pelotas, RS. **Anais do XIII Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído**, Canela, n. 13, p. 1-9, 2010. Disponível em: <http://www.infohab.org.br/entac2014/2010/arquivos/168.pdf>. Acesso em: jan. 2019.

ANITELLI, Felipe. 100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo. **Cidades, Comunidades e Territórios**, n. 35, p. 61-88, dez. 2017. Disponível em: <https://revistas.rcaap.pt/cct/article/view/11950>. Acesso em: jun. 2018.

ANDRÊS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. **São Luís – Reabilitação do Centro Histórico – Patrimônio da Humanidade**. São Luís: Edgar Rocha, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **Edificações Habitacionais — Desempenho**: NBR 15575. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <http://nbr15575.blogspot.com/2013/03/nbr-15575-2013.html>. Acesso em: dez. 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**: NBR 9050. Rio de Janeiro, 2015. Disponível em: <https://www.ufpb.br/cia/contents/manuais/abnt-nbr9050-edicao-2015.pdf>. Acesso em: dez. 2018.

BARON, Cristina Maria Perissinotto. A produção da habitação e os conjuntos habitacionais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões - IAPs. **Revista Tópos**, Presidente Prudente, v. 5, n. 2, p. 102-127, 2011. Disponível em: <http://revista.fct.unesp.br/index.php/topos/article/viewFile/2287/2092>. Acesso em: jun. 2018.

BÓGUS, Lucia Maria Machado. SOUSA, Antonio Miguel Lopes de. Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v.18, n. 37, p. 845-861, 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v18n37/2236-9996-cm-18-37-0845.pdf>. Acesso em: jun. 2018.

BONATES, Mariana Fialho. Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, n. 21, p. 105-129, 2009. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/5958>. Acesso em: jun. 2018.

BONDUKI, Nabil. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**. Brasília: IPHAN / Programa Monumenta, 2010.

BONDUKI, Nabil (Coord.). **Os pioneiros da habitação social -v. 1: cem anos de construção de política pública no Brasil.** São Paulo: Ed. UNESP; Ed. SESC, 2014.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil.** Análise social. Lisboa, v. XXIX (3.º), n. 127, p. 711-732, 1994. Disponível em: <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377539C9uKS3pp5Cc74XT8.pdf>. Acesso em: jan. 2018.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: mar. 2018.

BRASIL. Ministério das Cidades. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Implementação de ações em áreas urbanas centrais e cidades históricas:** manual de orientação. Brasília, 2011. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/265/titulo/implementacao-de-acoes-em-areas-urbanas-centrais-e-cidades-historicas>. Acesso em: jan. 2018.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política nacional de habitação.** Brasília, 2004. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>. Acesso em: mar. 2018.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos.** Brasília, 2005. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/171/titulo/reabilitacao-de-centros-urbanos-3>. Acesso em: mar. 2018.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Plano Nacional de Habitação.** Brasília, 2009. Disponível em: http://bibspi.planejamento.gov.br/bitstream/handle/iditem/285/Publicacao_PlanHab_Capa.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: jun. 2018.

CAFETEIRA, Epitácio. **Reviver.** Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1994

CARDOSO, Paula Paoliello. **A reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no centro histórico de São Luís/MA.** 2012. Dissertação (Mestrado Profissional do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Disserta%2B%C2%BA%2B%C3%BAo%20Paula%20Paoliello%20Cardoso.pdf>. Acesso em: jun. 2018.

CARDOSO, Adauto Lucio (org.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX.** Porto Alegre: ATAC, 2007. Disponível em: http://www.habitare.org.br/publicacao_colecao7.aspx. Acesso em: jan. 2018.

CARDOSO, Patrícia. **Sistema nacional de habitação de interesse social à luz do novo marco legal urbanístico: subsídios para implementação nos estados e municípios: lei federal n.º 11.124/05.** São Paulo: Instituto Pólis, 2008. Disponível em: <http://www.polis.org.br/uploads/952/952.pdf>. Acesso em: fev. 2018.

CARDOSO, Adauto Lucio, ARAGÃO, Thêmis Amorim Aragão, JAENISCH, Samuel Thomas (orgs.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017. Disponível em: http://observatoriodasmetrolopes.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/livro_politica_habitacional_2017.pdf. Acesso em: mar. 2018.

CARTA DE LISBOA. **Carta de Reabilitação Urbana Integrada – Carta de Lisboa**, 1995. Disponível em: https://www.culturanorte.pt/fotos/editor2/1995__carta_de_lisboa_sobre_a_reabilitacao_urbana_integrada-1%C2%BA_encontro_luso-brasileiro_de_reabilitacao_urbana.pdf. Acesso em: mar. 2018.

CASTRO, Diana Mundim Ferrari. **Política de reabilitação de centros urbanos: uma análise do programa de reabilitação de áreas urbanas centrais**. 2015. Dissertação (Mestrado em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015. Disponível em: http://www.bibliotecadigital.ufmg.br/dspace/bitstream/handle/1843/MMMD-A8RMBA/reabilita__o_de centros urbanos__uma_an_lise_do_prauc.pdf?sequence=1. Acesso em: out. 2018.

CAVALCANTI, Carolina Bayma. O patrimônio histórico e o Estatuto da Cidade. **Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea)**, n. 62, Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&id=1095:catid=28. Acesso em: jan. 2018.

CBIC-CAMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **Desempenho de edificações habitacionais: guia orientativo para atendimento à norma ABNT NBR 15575/2013**. Fortaleza: Gadioli Cipolla Comunicação, 2013. Disponível em: <http://site.abece.com.br/download/pdf/130626CBICGuiaNBR2EdicaoVersaoWeb.pdf>. Acesso em: jan. 2019.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. São Paulo: Estação Liberdade/UNESP, 2001. 282 p.

COELHO, Will Robson. **O déficit de moradias: instrumento para avaliação e aplicação de programas habitacionais**. 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18131/tde-19032003-155800/pt-br.php>. Acesso em: jan. 2018.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS. **Habitação e Planejamento territorial: Qual o papel do Ente municipal?** Brasília: CNM, 2016. Disponível em: http://www.cnm.org.br/cms/biblioteca/Habitacao_e_Planejamento_Territorial-Qual_o_papel_do_Ente_Municipal.pdf. Acesso em: jan. 2018.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS. **Política Nacional de Habitação**. In: Estudos Técnicos CNM. Brasília: CNM, 2011. p. 139 - 152. Disponível em: [http://www.cnm.org.br/cms/biblioteca/EstudosTecnicos-Volume3\(2011\).pdf](http://www.cnm.org.br/cms/biblioteca/EstudosTecnicos-Volume3(2011).pdf). Acesso em: jan. 2018.

CORREIA, Sandra Rafaela Magalhães. **O Programa de Cidades Históricas (PCH): por uma política integrada de preservação do patrimônio cultural – 1973/1979**. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2012. Disponível em: <http://repositorio.unb.br/handle/10482/12372>. Acesso em: nov. 2018.

CURY, Isabelle (org.) **Cartas patrimoniais**. 2.^a edição, Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.

DENALDI, Rosana. **Políticas de Urbanização de Favelas: evolução e impasses**. 2003. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003. Disponível em: http://www.pucsp.br/ecopolitica/downloads/tes_2003_Politicas_urbanizacao_impasses.pdf. Acesso em: jun. 2018.

DGOTDU - Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano. **Vocabulário de Termos e Conceitos do Ordenamento do Território**. Coleção Informação. Direcção de Estudos e Planeamento Estratégico. Lisboa, 2000. Disponível em: https://sigarra.up.pt/flup/pt/conteudos_service.conteudos_cont?pct_id=14644&pv_cod=35GoHdmanvIq. Acesso em: jun. 2018.

DIOGO, Erica. Habitação Social nas Áreas Centrais. **Instituto Pólis**, n. 185, São Paulo, 2001. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/habitacao-social-nas-reas-centrais/>. Acesso em: jul. 2018.

DIOGO, Erica (org.). **Recuperação de Imóveis Privados em Centros Históricos**. Brasília: Iphan / Programa Monumenta, 2009. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/ColReg_RecuperacaoImoveisPrivadosCentrosHistoricos_m.pdf. Acesso em: nov. 2018.

DUAILIBE, Andréa Cristina Soares Cordeiro. **Avaliação em Habitação de Interesse Social em Centro Histórico: estudo da relação biunívoca entre o morador e a moradia na Praia Grande**. 2011. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: <http://www.proarq.fau.ufrj.br/novo/trabalhos-de-conclusao/dissertacoes/675>. Acesso em: jun. 2018.

FERNANDES, Marlene. **Agenda Habitat para Municípios**. Rio de Janeiro: IBAM, 2003. Disponível em: http://www.participa.br/articles/public/0007/9445/Agenda_Habitat_para_Munic_pios_Brasil.pdf. Acesso em: jan. 2018.

FERREIRA, Anna Cristina Andrade. **Casa sem pessoas para pessoas sem casa: a reabilitação de áreas históricas e o uso habitacional na realidade brasileira**. 2017. 283f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/jspui/handle/123456789/25057>. Acesso em: nov. 2018.

FIGUEREDO, Margareth Gomes; VARUM, Humberto; COSTA, Aníbal. Caracterização das técnicas construtivas em terra edificadas no século XVIII e XIX no centro histórico de São Luís (MA, Brasil). **Arquiteturarevista**, v. 7, n. 1, p. 81-93, jan./jun. 2011. Disponível em: <http://revistas.unisinos.br/index.php/arquitetura/article/download/1280/340>. Acesso em: dez. 2018.

FIGUEIREDO, Margareth Gomes de; VARUM, Humberto; COSTA, Aníbal. Aspectos da arquitetura civil edificada no século XIX, em São Luís do Maranhão, Brasil. **Conservar Patrimônio**, Lisboa, v. 15-16, p. 41-68, 2012. Disponível em: http://revista.arp.org.pt/pdf/15-16_3.pdf. Acesso em: dez. 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2013-2014**. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informações, 2016. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file>. Acesso em: jan. 2018.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar Projetos de Pesquisa**. 4.ed. São Paulo: Atlas, 2002. Disponível em: <http://docente.ifrn.edu.br/mauriciofacanha/ensino-superior/redacao-cientifica/livros/gil-a.-c.-como-elaborar-projetos-de-pesquisa.-sao-paulo-atlas-2002./view>. Acesso em: jun. 2018.

GONÇALVES, Daniela. **Moro em edifício histórico, e agora?** Avaliação Pós-Ocupação de Habitações Multifamiliares no Centro Histórico de São Luís/MA. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006. Disponível em: <http://projedata.grupoprojetar.ufrn.br/dspace/handle/123456789/286>. Acesso em: fev. 2018.

IPHAN. **PAC Cidades Históricas**. Brasília: IPHAN, 2017. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Folder_pac_2017.pdf. Acesso em: dez. 2018.

JORGE, Miécio de Miranda. **Álbum do Maranhão 1950**. São Luís, 1950. Disponível em: https://www.facebook.com/pg/Cazumb%C3%A1-da-Ilha-822648941131064/photos/?tab=album&album_id=1011388488923774. Acesso em: jun. 2018.

LAKATOS, Eva Maria. MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003. Disponível em: https://docente.ifrn.edu.br/olivianeta/disciplinas/copy_of_historia-i/historia-ii/china-e-india. Acesso em: dez. 2018.

LARCHER, José Valter Monteiro. **Diretrizes visando a melhoria de projetos e soluções construtivas na expansão de habitações de interesse social**. 2005. Dissertação (Mestrado em Construção Civil) - Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2005. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/3514/larcher.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: abr. 2018.

LEAL, Claudia Feierabend Baeta (org). **As Missões da Unesco no Brasil: Michel Parent**. Rio de Janeiro: Iphan/Copedoc, 2008. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/SerPesDoc3_MichelParent_m.pdf. Acesso em: out. 2018.

LEAL, Sarah Floresta. **PAC - Cidades Históricas: implicações e repercussões de uma política pública federal de preservação**. 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2017. Disponível em: http://www.bibliotecadigital.ufmg.br/dspace/bitstream/handle/1843/MMMD-AY7LSD/disserta_o_leal_sarah_floresta.pdf?sequence=1. Acesso em: nov. 2018.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001. 204 p.

MARQUES, Marcia Tereza Campos. **Condições de habitabilidade no Centro Histórico de São Luís- MA**: estudo das atividades comerciais e de serviços necessárias e das atividades incompatíveis. 2002. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2002. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3380/1/arquivo5312_1.pdf. Acesso em: jun. 2018.

MEDEIROS, Yara. Habitação de Interesse Social: um projeto para o Brasil. In: CUNHA, Egláisa Micheline Pontes; ARRUDA, Ângelo Marcos Vieira de; MEDEIROS, Yara (orgs.) **Experiências em habitação de interesse social no Brasil**. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007. Disponível em: <http://pfdc.pgr.mpf.mp.br/atuacao-e-conteudos-de-apoio/publicacoes/direito-a-moradia-adequada/livros/experiencias-em-habitacao-de-interesse-social-no-brasil-ministerio-das-cidades-2007/view>. Acesso em: jan. 2018.

MENEZES, Larissa Rodrigues de. **Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife**. 2015. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/17045>. Acesso em: mai. 2018.

MINISTÉRIO DA CULTURA. **PAC Cidades Históricas**, 2017. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Folder_pac_2017.pdf. Acesso em: nov. 2018.

MONTEIRO, Circe; LIMEIRA, Juliana. Revitalização, Habitação e Gentrificação. In: LACERDA, Norma; ZANCHETTI, Sílvio Mendes (orgs.) **Plano de gestão da conservação urbana: conceitos e métodos**. Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2012, p.262-278. Disponível em: <http://www.cecib-ri.org/cecib/br/informacao/acervo-para-download/category/8-e-book.html?download=115%3Aplano-de-gestao-de-conservacao-urbana-conceitos-e-metodos>. Acesso em: jun. 2018.

NEGRELOS, Eulalia Portela. **Recentes políticas habitacionais no Brasil**. In: Habitação e Cidade. (orgs.) SILVA, Luis Octavio de Faria e, OTERO, Ruben. São Paulo: ECidade, 2014. Disponível em: http://www.escoladacidade.org/wp/wp-content/uploads/Livro_Habitacao_e_Cidade_5_web.pdf. Acesso em: mai. 2018.

NORAT, Roseane da Conceição Costa. **Moradia como meio para reabilitação de áreas e prédios históricos**. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <http://livros01.livrosgratis.com.br/cp047246.pdf>. Acesso em: jun. 2018.

OEA. **Norma de Quito**. Quito: Reunião sobre conservação e utilização de monumentos e lugares de interesse histórico e artístico / Organização dos Estados Americanos. Novembro/dezembro de 1967. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Normas%20de%20Quito%201967.pdf>. Acesso em: nov. 2018.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade; para compreender**. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

PANTOJA, Lílían. **Parâmetros Urbanísticos para Habitação de Interesse Social: uma análise crítica para as rocas em Natal/RN**. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/jspui/handle/123456789/18294>. Acesso em: mai. 2018.

PROJETO REABILITA. **Diretrizes para reabilitação de edifícios para HIS: as experiências em São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro**. São Paulo, 2007. Programa HABITARE. Disponível em: http://reabilita.pcc.usp.br/RELATORIO_FINAL-REABILITA.pdf. Acesso em: mar. 2018.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Imagens das vilas e cidades do Brasil colonial**. São Paulo: FUPAM/USP, 2000.

RIBEIRO, Sandra Bernardes (org.) **Mobilidade e acessibilidade urbana em centros históricos**, Brasília: IPHAN, 2014. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/CadTec9_CadernoAcessibilidade_m.pdf. Acesso em: jan.19.

RUBIN, Graziela Rossato, BOLFE, Sandra Ana. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. **Revista Ciência e Natura**, Santa Maria, v. 36, n. 2, p. 201-213, mai-ago. 2014. Disponível em: <http://oaji.net/articles/2017/1602-1487076445.pdf>. Acesso em: jun. 2018.

SANT'ANNA, Márcia. A herança do PCH: balanço crítico e desdobramentos 40 anos depois. **Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material**, v. 24, n. 1, p. 59-74, 1 abr. 2016. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/anaismp/article/view/119838/117126>. Acesso em: nov. 2018.

SANTOS, Mayara Jordana Barros Oliveira; OLIVEIRA, Valéria Costa de; SPOSTO, Rosa Maria. Aplicabilidade da NBR 15575 à habitação de interesse social quanto à funcionalidade e acessibilidade das áreas privativas habitacionais – Estudo de Caso: Porto Velho, RO. **Anais do VI Encontro Nacional de Ergonomia do Ambiente Construído & VII Seminário Brasileiro de Acessibilidade Integral**, São Paulo, v. 2, n. 7, p. 181-192, mai. 2016. Disponível em: <http://pdf.blucher.com.br.s3-sa-east-1.amazonaws.com/designproceedings/eneac2016/AMB02-2.pdf>. Acesso em: jan. 2019.

SILVA FILHO, Olavo Pereira da. **Arquitetura luso-brasileira no Maranhão**. Belo Horizonte: Formato Ltda, 2. Ed., 1998.

SILVA FILHO, Olavo Pereira da. **Varandas de São Luís - gradis e azulejos**. Brasília, DF: Iphan/Programa Monumenta, 2010. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/CadTec3_SitiosHistoricos_m.pdf. Acesso em: dez. 2018.

SOUSA, António Miguel Lopes de. **Habitação e Centros Históricos: a importância da política integrada para a reabilitação dos centros urbanos - Os casos de Salvador e do Porto**. 2015. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/tese_antonio_miguel_lopes_de_sousa.pdf. Acesso em: fev. 2018.

SOUZA, Alex Oliveira de. Guardiões do Patrimônio: o processo de preservação e a permanência das pessoas em um sítio tombado de São Luís. *In*: SALGADO NETO, José Bello; PFLUEGER, Grete. (orgs.) **Aspectos Urbanos de São Luís: uma abordagem multidisciplinar**. São Luís: Universidade Estadual do Maranhão Editora, 2012, 1ed., p. 110-134.

SPHAN. **Revitalização de Núcleos Históricos tem Olinda como Projeto Piloto**. *In*: Boletim SPHAN/próMemória b.º 35. Março/abril de 1985. Pp. 8-11. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/boletim_35.pdf. Acesso em: nov. 2018.

TORRES, Stacy., GINTERS, Isabel. (orgs.). **Cartilha reforma urbana já!**. São Paulo: Instituto Pólis, 2016. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/cartilha-reforma-urbana-ja/>. Acesso em: mar. 2018.

UEMURA, Margareth Matiko, KOHARA, Luiz, FERRO, Maria Carolina T. (orgs.). **Moradia é Central: lutas, desafios e estratégias**. São Paulo: Instituto Pólis, 2012. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/moradia-e-central-lutas-desafios-e-estrategias-2/>. Acesso em: fev. 2018.

WESZ, Josana Gabriele Bolzan. Reabilitação de Áreas Centrais com Habitação de Interesse Social: Benefícios para a Cidade e para seus Usuários. **Anais do XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, São Paulo, mai. 2017. Disponível em: http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sesoes_Tematicas/ST%205/ST%205.7/ST%205.7-03.pdf. Acesso em: jan. 2019.

YOLLE NETO, José. **Diretrizes para o estudo de viabilidade da reabilitação de edifícios antigos na região central de São Paulo visando a produção de HIS: estudo de casos inseridos no Programa de Arrendamento Residencial (PAR -Reforma) – Edifícios: Olga Bernário, Labor e Joaquim Carlos**. 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-01122006-145725/pt-br.php>. Acesso em: fev. 2018.

ZANCHETI, Sílvio Mendes; LAPA, Tomás. Conservação Integrada: Evolução conceitual. *In*: LACERDA, Norma; ZANCHETI, Sílvio Mendes (orgs.) **Plano de gestão da conservação urbana: conceitos e métodos**. Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2012, p. 18-30. Disponível em: <http://www.ceci-br.org/ceci/br/informacao/acervo-para-download/category/8-e-book.html?download=115%3Aplano-de-gesto-de-conservao-urbana-conceitos-e-mtodos>. Acesso em: jun. 2018.

APÊNDICES

(Página intencionalmente deixada em branco)

APÊNDICE A

QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES

INSTITUTO POLITÉCNICO DA GUARDA - IPG
ESCOLA SUPERIOR DE TECNOLOGIA E GESTÃO - ESTG
MESTRADO EM CONSTRUÇÕES CIVIS

Esta pesquisa visa conhecer as relações entre o ambiente construído histórico e os seus moradores.

Agradecemos sua colaboração.

QUESTIONÁRIO número: _____

Data: _____ Hora: _____

Etapla 1 – Caracterização do morador e das necessidades habitacionais

Entrevistado (opcional): _____

Endereço: _____

Naturalidade: _____

Estado civil: () Solteiro(a) () Casado(a) () Outros _____

Idade: () 14-20 anos () 21-30 anos () 31-40 anos () 41-50 anos () 51-60 anos () acima de 60 anos

Filhos: () sim () não Quantos? _____ Moram no apartamento? _____

ESCOLARIDADE: () não estudou () alfabetização () fundamental () médio () superior () pós-graduação

Ocupação/Profissão: _____

Local de trabalho (bairro): _____

Possui carro? () sim () não () onde você estaciona? _____

Tipo de transporte utilizado: _____

Renda média familiar:

() 0 a 3 salários mínimos (Até R\$2.862,00) () 3 a 5 salários mínimos (Até R\$4.770,00)

Condição de Moradia: () Permissionário () Inquilino () Outros

Tempo de moradia no imóvel: _____ anos _____ meses

Quantos moradores no domicílio? _____ adultos _____ crianças

Residência anterior: () Casa () Apartamento () Alugado () Próprio () Bairro Centro () Outro bairro

Qual o motivo de sua escolha pela moradia no centro histórico?

O domicílio atual atende às necessidades e anseios imediatos da família?

Você gostaria de reformar seu apartamento? () sim () não

Caso sim, o que gostaria de modificar? _____

Quais os aspectos positivos de morar no Centro Histórico?

Quais os aspectos negativos de morar no Centro Histórico?

Você gostaria de se mudar para outra área da cidade? () sim () não Porque?

APÊNDICE A

QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES

cont.

Etapa 2 – Caracterização do imóvel

O imóvel possui áreas comuns (piscina, salão de festas, playground, hall, portaria)?

Presença de uma administração sindical? Morador?

Há taxa de condomínio?

Há manutenção periódica? Realizada por quem? Moradores ou Estado? _____

Imóvel tem Acessibilidade a PNE?

Sistema de Combate a Incêndio (extintores, mangueira, etc)? _____

Sistema de Gás (individual, canalizado)? _____

Sistema de abastecimento de água (individual)? _____

Sistema de abastecimento de energia (individual)? _____

Há Reservatório de água? Cisterna, Caixa D'água? _____

Como é feito o armazenamento e descarte de lixo? _____

Tipo de cobertura: _____

Etapa 3 – Caracterização do domicílio

Características da unidade habitacional

Sala () Quartos () Banheiros () Cozinha () Varanda (balcões sacados) () outros ()

	Sala	Quarto 1	Quarto 2	Quarto 3	Banh.1	Banh.2	Cozinha	Varanda	outros
Dimensão									
Iluminação Natural									
Iluminação Artificial									
Ventilação Natural									
Ar condicionado									
Ruídos externos									
Revestimento piso									
tipo									
Revestimento parede									
tipo									
Forro									
tipo									

Estado de Conservação da unidade habitacional:

	Sala	Quarto 1	Quarto 2	Quarto 3	Banh.1	Banh.2	Cozinha	Varanda	outros
Esquadrias									
Revestimento piso									
Revestimento parede									
Forro									
Inst.elétrica									
Inst. hidrosanitária									
Cobertura									

MB - Muito Bom B - Bom R - Regular P - Péssimo

Presença de infiltrações? _____

ANEXOS

(Página intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A

LEI DELEGADA N.º 33 – DE 11 DE MAIO DE 1.976 (Reestrutura o código de construções e dá outras providências)

Tabela A referente as dimensões mínimas dos cômodos de habitações populares, constante nos anexos da Lei delegada.

TABELA "A" – CASAS POPULARES									
	Vestibulo	Sala de estar	Sala de refeições	cozinha	1º quarto	Demais quartos	banheiro	corredores	sótão
CÍRCULO INSCRITO DIÂMETRO MÍNIMO	0,80	2,50	2,50	1,60	2,50	2,30	1,00	0,80	2,00
ÁREA MÍNIMA	1,00	7,50	7,50	4,50	8,00	6,00	1,50	-	5,00
ILUMINAÇÃO MÍNIMA	-	1/8	1/8	1/8	1/6	1/6	1/8	-	1/6
VENTILAÇÃO MÍNIMA	-	1/16	1/16	1/16	1/12	1/12	1/16	-	1/12
PÉ DIREITO MÍNIMO	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,20
PROFUNDIDADE MÁXIMA	-	3x Pé Direito	3x Pé Direito	3x Pé Direito	3x Pé Direito	3x Pé Direito	3x Pé Direito	-	-
REVESTIMENTO DE PAREDES	-	-	-	Impermeável Até 1,50	-	-	Impermeável Até 1,50	-	-
REVESTIMENTO DE PISOS	-	-	-	Impermeável	-	-	Impermeável	-	-
VERGA MÁXIMA	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	-
OBS: 1. As dimensões são expressas em metros 2. As áreas são expressas em metros quadrados. 3. A iluminação e ventilação mínima, estão relacionadas com a área do piso 4. Para caso do porão deve possuir o exigido para sua finalidade. 5. Para o caso de construção de madeira, acrescentar o pé direito de 20 cm, com exceção escada	admitida iluminação e ventilação zenital	-	-	-	-	-	admitida iluminação e ventilação zenital 1- Não poderá comunicar-se diretamente com sala de refeições, cozinha	Admitida iluminação e ventilação zenital	Admitida iluminação e ventilação zenital

ANEXO B

TERMO DE PERMISSÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS DE
NATUREZA ONEROSA

AN/3ªSP
Processo nº 0149400091/2004-59
Is. nº 03
Servidor JWC
Arquivo SIAPE nº 213352

ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO.
SEPLAN

Contrato nº 2004 - ANEJURNEPLAN
Processo Administrativo nº 2004 - SEPLAN

TERMO DE PERMISSÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS DE NATUREZA ONEROSA QUE FAZ O ESTADO DO MARANHÃO, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO - SEPLAN, EM FAVOR DE [REDACTED] NA FORMA ABaixo:

O ESTADO DO MARANHÃO, através da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão - SEPLAN, órgão da Administração Direta, inscrita no CNPJ (ME) nº 63.403.497/0001 - 09, com sede no Edifício Clodomir Miller, localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, s/n - Calhau, nesta cidade, neste ato representada por seu Secretário, [REDACTED], brasileiro, casado, economista, CPF nº [REDACTED], neste ato denominado PERMITENTE, concede a presente PERMISSÃO DE USO DE IMÓVEL, situado na Rua da Palma, nº 337 - aptº nº [REDACTED] Centro Histórico de São Luís, nesta cidade, em favor de [REDACTED], brasileira, separada, servidora pública estadual portadora do CPF nº [REDACTED] e RG nº [REDACTED] SSP-MA, residente e domiciliada na [REDACTED] nesta cidade, doravante denominada PERMISSIONÁRIO, que se regerá pelas disposições do Decreto nº 18.304, de 07 de novembro de 2001, e demais regulamentos atinentes à matéria, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1. A presente PERMISSÃO DE USO DE NATUREZA ONEROSA tem por objeto imóvel de propriedade do PERMITENTE, localizado na Rua da Palma, nº 337 - aptº nº [REDACTED] Centro Histórico de São Luís, nesta cidade, destinado-se exclusivamente para moradia do PERMISSIONÁRIO;
2. O PERMISSIONÁRIO recebe o imóvel em perfeitas condições de uso, com todas as instalações funcionando, devendo, ao fim do prazo da presente permissão, devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste pela utilização natural do imóvel;
3. O PERMISSIONÁRIO obriga-se a utilizar o imóvel unicamente para o fim estabelecido na Cláusula Primeira deste Instrumento, devendo ocupá-lo no prazo de até 15 (quinze) dias, contado a partir da publicação da resenha deste instrumento no Diário Oficial;
4. Pelo uso e manutenção das partes comuns do imóvel o PERMISSIONÁRIO pagará mensalmente, a quantia de R\$ 153,00 (cento e cinquenta e três reais), através do desconto em folha de pagamento em favor do PERMITENTE, para o que autoriza, neste ato, a implantação da mencionada consignação no seu contracheque, durante o prazo de vigência da PERMISSÃO DE USO do imóvel. Autoriza, inclusive, o desconto de eventuais prejuízos causados à unidade objeto do presente instrumento, decorrente de danos provocados por si ou terceiros;
5. Obriga-se o PERMISSIONÁRIO a zelar pelo imóvel como se fosse seu, mantendo-o em perfeitas condições de habitabilidade durante o prazo de vigência do uso do imóvel, responsabilizando-se pela manutenção das áreas internas, incluindo as instalações e por eventuais danos causados, mesmo que por terceiros;
6. O PERMISSIONÁRIO declara conhecer e se obriga a cumprir o Regulamento de Uso dos Imóveis, cuja cópia é parte integrante do presente TERMO. O descumprimento dos dispositivos do Regulamento é causa de revogação da permissão de uso, sem notificação judicial ou extrajudicial;
7. O prazo da PERMISSÃO DE USO é de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação da resenha deste TERMO no Diário Oficial, e será renovável por iguais prazos mediante Termo Aditivo, desde que o PERMISSIONÁRIO esteja em

Atestado

Assessoria Jurídica
GEPLAN

ANEXO B

TERMO DE PERMISSÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS DE
NATUREZA ONEROSA
cont.

PROCESSO Nº 01494 000091/2005-54
Fls. nº 04
Semador [assinatura]
Válida Até 2233525

ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO.
SEPLAN

dia com as obrigações financeiras e venha cumprindo satisfatoriamente o REGULAMENTO DE USO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.

8. A revogação unilateral da PERMISSÃO DE USO dar-se-á na forma determinada no Decreto nº 10.104, de 07 de novembro de 2001 e no Regulamento de Uso das Unidades. A revogação ou a extinção do prazo sem a renovação da permissão implicará na devolução do imóvel, no prazo máximo de 10 (dez) dias, ao PERMITENTE, durante o qual serão devidos os pagamentos respectivos.

9. O PERMISSIONÁRIO aceita todas as condições constantes no presente TERMO DE PERMISSÃO DE USO obrigando-se a cumpri-las integralmente.

10. O PERMISSIONÁRIO comunicará ao PERMITENTE qualquer ocorrência que implique na adoção de alguma providência administrativa ou execução de qualquer serviço de manutenção nas partes comuns do prédio.

As partes elegem o Foro da Comarca de São Luís/MA para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução do presente instrumento.

El, por estarem de acordo, as partes firmam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que abaixo assinam, para que produza os desejados efeitos jurídicos.

São Luís - MA, 25 de agosto de 2004

[assinatura]
Secretário de Planejamento, Orçamento e Gestão
PERMITENTE

[assinatura]
PERMISSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

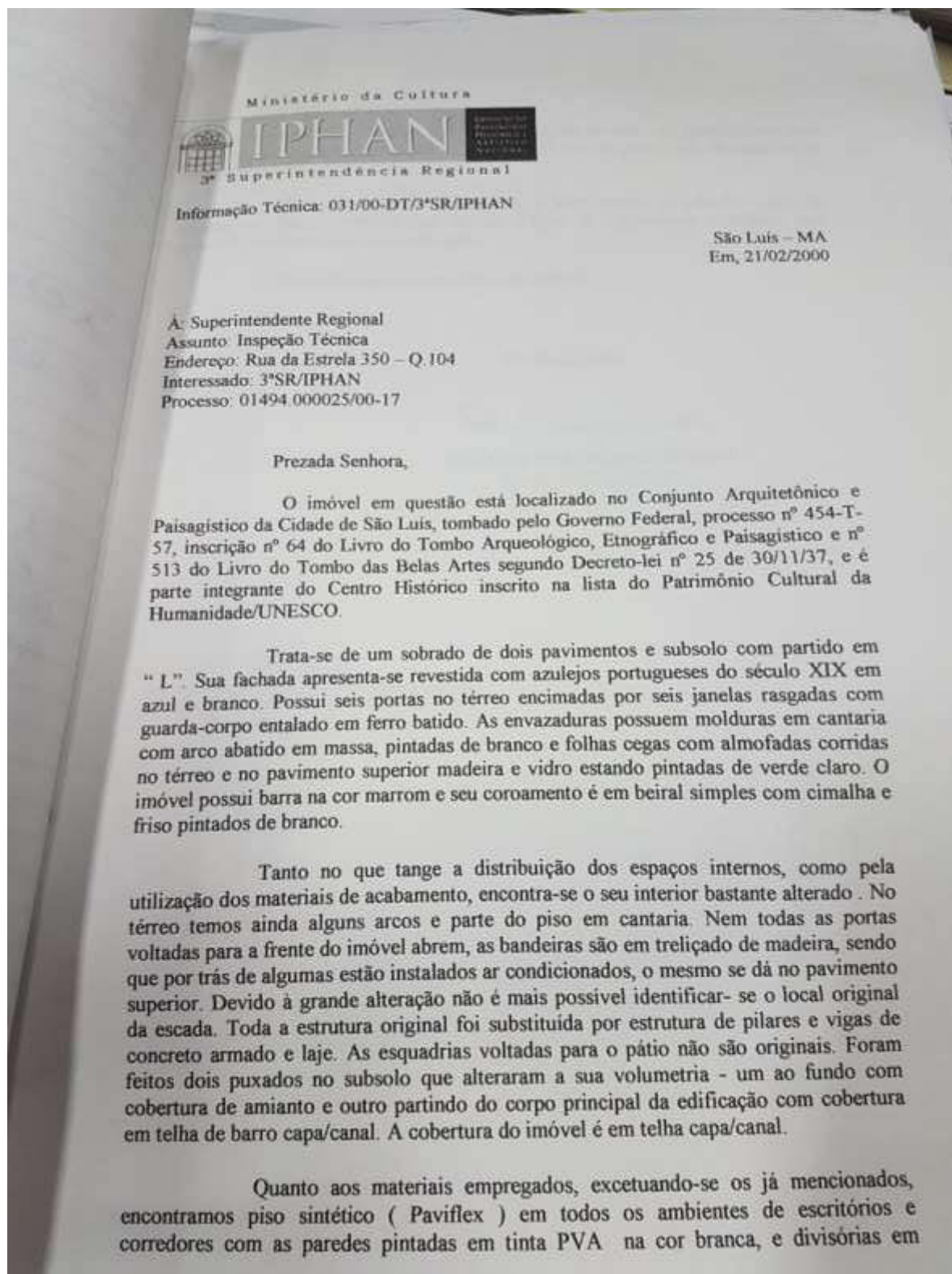
1. [assinatura]
CPF Nº [assinatura]

2. [assinatura]
CPF Nº [assinatura]

ASSINADO EM 21/08/2005
GER 31

ANEXO C

INFORMAÇÃO TÉCNICA 031/00-DT/3.^a SR/IPHAN, fev.2000



ANEXO C

INFORMAÇÃO TÉCNICA 031/00-DT/3.^a SR/IPHAN, fev.2000

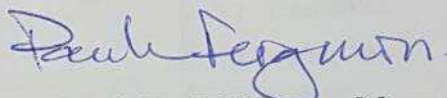
cont.

colméia revestidas com laminado melamínico e painéis em vidro. Os banheiros e a copa possuem piso e paredes revestidos de cerâmica. O piso do pátio é em cimentado com trechos de pequenos jardins.

O estado geral de conservação é bom, porém no subsolo o piso do cômodo ao fundo apresenta uma lâmina d'água não sabendo-se a origem, mas provavelmente proveniente de infiltração.

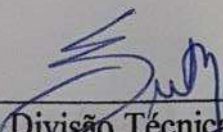
Seguem croquis esquemáticos do imóvel.

Atenciosamente,



Arq. Maria Paula Ferguson Marques
Técnico 3^aSR/IPHAN

De acordo,



Chefe da Divisão Técnica 3^aSR/IPHAN
Stella Regina S. de Brito

ANEXO D

INFORMAÇÃO TÉCNICA 060/00-DT/3.^a SR/IPHAN, abr.2000

Ministério da Cultura
IPHAN
3^a Superintendência Regional
Informação Técnica: 060/00-DT/3^aSR/IPHAN

IPHAN/3^aSR
Processo n.º 000059/00-39
fl. n.º 3
Servidor: [assinatura]
Matrícula SIAPE n.º 0494169

São Luís – MA
Em, 04/04/2000

A: Superintendente Regional
Assunto: Reforma - Estudo Preliminar
Endereço: Rua da Estrela 350 – Q.104
Interessado: Governo do Estado do Maranhão / GEINFRA- Gerência de Infraestrutura
A/C Graci Bogéa
Processo: 01494.000059/00-39

Prezada Senhora,

O imóvel em questão está localizado no Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Cidade de São Luís, tombado pelo Governo Federal, processo n.º 454-T-57, inscrição n.º 64 do Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico e n.º 513 do Livro do Tombo das Belas Artes segundo Decreto-lei n.º 25 de 30/11/37, e é parte integrante do Centro Histórico inscrito na lista do Patrimônio Cultural da Humanidade/UNESCO.

Trata-se de Estudo Preliminar para reforma de imóvel de dois pavimentos e subsolo, onde anteriormente funcionava a Secretaria de Planejamento do Estado. O imóvel foi recentemente desocupado com a transferência do órgão para outro local. Encontra-se bastante descaracterizado pela alteração do sistema estrutural com a instalação de lajes, vigas e pilares de concreto armado, e total substituição das esquadrias voltadas para o pátio interno. Existem dois puxados, um anexo ao corpo principal e outro ao fundo que serve de depósito.

1 – Complementação do levantamento:
1.1 - Solicitamos apresentação de documentação fotográfica interna e externa.
1.2 - As plantas de levantamento deverão ter indicadas as diagonais, níveis, projeções e materiais de acabamento do imóvel. Também deverão ser apresentadas planta de cobertura e estrutura do telhado.

2 – Para desenvolvimento de projeto:
2.1 - Deverão ser mantidos os ritmos dos vãos das fachadas voltadas para a rua e para o interior do imóvel, evitando-se a abertura de novos vãos e recuperando-se os originais.
2.2 - Poços de ventilação poderão ser criados desde que não localizados nas águas voltadas para os logradouros, nem interceptando cumeeiras. O número de poços deverá ser reduzido, e de pequenas dimensões, de forma a interferir o mínimo no plano da cobertura.
2.3 - Não será permitido o uso de aparelhos de ar condicionado na fachada voltada para logradouro público.
2.4 - Pavimento térreo: uso misto, preferencialmente comércio e serviços nos cômodos voltados para a rua, conforme tipologia da edificação. O uso misto proporcionará a ocupação com o comércio e serviços de vizinhança que serão necessários, uma vez que se propõe o uso habitacional, pois haverá pessoas na área 24 horas por dia e todos os dias da semana. Estas atividades também atrairão outras pessoas para área, incrementando a vida econômica.

ANEXO D

INFORMAÇÃO TÉCNICA 060/00-DT/3.^a SR/IPHAN, abr.2000

cont.

Sugerimos que, no caso de habitações no térreo, a/divisória/dos ambientes sejam de fácil remoção com a cozinha integrada à sala e um banheiro.

2.6 - Esquadrias voltadas para a Rua da Estrela não poderão ser serradas ou modificadas de forma a se dar uso de janela a portas. Não poderão ser instaladas grades nas fachadas.

2.8 - As paredes divisórias internas de cada unidade habitacional deverão ser preferencialmente em material leve, de fácil remoção, durável e resistente.

2.9 - As paredes novas não deverão interceptar vãos nem excluir as bonecas (pavimento superior).

2.10 - Sugerimos abertura de parte do telhado anexo ao corpo principal para melhor iluminação e ventilação do quarto do 1º apartamento do subsolo. Também sugerimos a criação de jardim no quadrado coletivo de forma e evitar que o quarto que volta-se para ele fique muito devassado. Quanto a ventilação da circulação, sugerimos sua remoção para poder-se ter melhor aproveitamento da área e possibilitando um aumento na área dos apartamentos.

2.11 - Os ambientes de permanência prolongada, salas e quartos, estão dentro dos parâmetros mínimos para edificação popular, uma vez que este imóvel encontra-se descaracterizado aproveitar-se à estrutura modulada que nele foi inserida, o que nada temos a opor.

2.12 - O projeto arquitetônico deverá seguir os parâmetros de representação gráfica do levantamento, indicando o que se propõe a demolir e a construir, bem como uma planta humanizada. Os materiais de acabamento propostos deverão ser especificados.

2.13 - Solicitamos verificar a possibilidade de retirada da subestação que se encontra no pavimento térreo.

2.14 - No caso de paredes espessas, a área correspondente ao recuo de porta ou janela não poderá ser considerada como área útil.

Seguem abaixo diretrizes básicas para intervenção no imóvel.

A manter/recuperar	<ul style="list-style-type: none">- fachada: manutenção do material de revestimento, elementos arquitetônicos, esquadrias (recuperando quando necessário), limpeza das pedras de cantaria (lioz) caso necessário deixadas em sua textura e cor natural- telha capa/canal- paredes mestras: deverão ser preservadas- manutenção dos arcos no pavimento térreo (são um dos poucos remanescentes do que foi a construção original), estes poderão ser fechados com alvenaria, no sentido longitudinal, porém mantendo sua marcação, e sem interceptá-los com forros.- manutenção de pisos em lioz- envasaduras sendo janela onde é janela, porta onde é porta- poderá ser mantido o puxado anexo ao corpo principal
A fazer	<ul style="list-style-type: none">- caixa d'água encoberta pelo telhado
A demolir	<ul style="list-style-type: none">- anexo construído no pátio e usado como depósito, poderá ser reduzido
A criar	<ul style="list-style-type: none">- jardim interno ocupando 20% da área total do lote- taxa de impermeabilidade máxima 80% da área do lote


De acordo
em 04.04.2000
Silvia Machado Leal
Superintendente Regional
3ª SR/IPHAN

Atenciosamente,
Paula Ferguson
Arq. Maria Paula Ferguson Marques
Técnico I - 3ª SR/IPHAN

IPHAN/3ª SR
Processo n.º 000 059/00-39
fl. n.º 4
Servidor [assinatura]
Matrícula SIAPE n.º 0924109

ANEXO E

INFORMAÇÃO TÉCNICA 165/95/DT/IPHAN/3.^a CR, set.1995



SERVICO PÚBLICO FEDERAL
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
3.^a COORDENAÇÃO REGIONAL

INFORMAÇÃO TÉCNICA Nº 165/95/DT/IPHAN/3.^aCR
São Luís-Maranhão
Em, 05/09/95

Ap: Coordenadora Regional do IPHAN/3.^aCR
Assunto: Vistoria em imóvel
Endereço: Rua da Palma, 336 - Q-109
Interessado:
Processo nº

Senhora Coordenadora,

Em vistoria realizada na data de 04.09.95 no imóvel supracitado, de propriedade da Secretaria de Segurança Pública do Estado do Maranhão, temos a informar que:

O imóvel encontra-se em área tombada pelo governo federal Processo nº 454-T-57, inscrição nº 64 do Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico e nº 513 do Livro do Tombo das Belas Artes, em 13 de março de 1974, segundo Decreto-Lei nº 25 de 30/11/37.

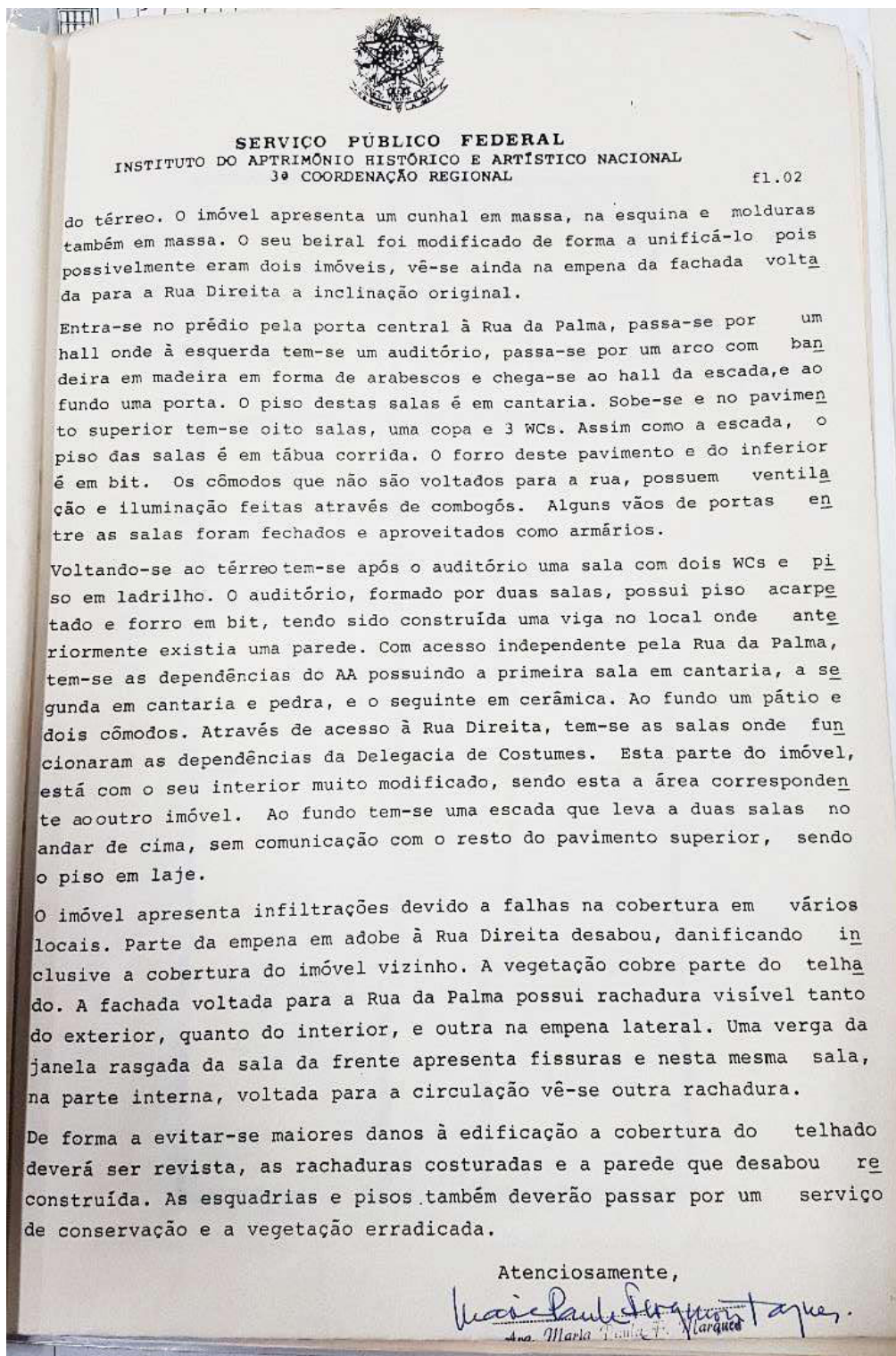
No imóvel, um sobrado, esquina com Rua Direita, funcionava, até recentemente, a Escola de Polícia Civil, e na sua extremidade esquerda voltada para a Rua Direita, a Delegacia de Costumes. Ainda funciona no imóvel, ocupando parte do térreo, voltado para a Rua da Palma, o Serviço dos Alôcos Anônimos.

O imóvel apresenta em sua fachada principal, no pavimento térreo, uma porta central ladeada por duas outras e nas extremidades, duas janelas. Alinhados a estas possui cinco janelas rasgadas no pavimento superior. Ambos pavimentos possuem folhas cegas em madeira e verga em arco abatido. As bacias são sacadas, com guarda-corpo em ferro trabalhado. Na fachada voltada para a Rua Direita o imóvel apresenta no térreo seis vãos de janelas em arco abatido e acima seis janelas rasgadas também em arco abatido; logo após o soko de um cunhal, têm-se quatro vãos de porta em verga reta distribuídos com espaçamento aleatório. No andar superior, apresentam-se quatro janelas rasgadas com balcões sacados e guarda-corpo em ferro trabalhado cujo alinhamento, ritimado, não corresponde às envasaduras

ANEXO E


INFORMAÇÃO TÉCNICA 165/95/DT/IPHAN/3.^a CR, set.1995

cont.



ANEXO F

INFORMAÇÃO TÉCNICA 030/2001-DT/3.º SR/IPHAN, fev. 2001

Ministério da Cultura
 **IPHAN**
3ª Superintendência Regional

Informação Técnica: 030/2001-DT/3ºSR/IPHAN

São Luís – MA
Em, 21/02/2001

À: Superintendência Regional
Assunto: Informação Técnica / Inspeção Técnica
Endereço: Rua da Palma 336 – Q. 109
Interessado: 3º SR/IPHAN
Governo do Estado do Maranhão – Gerência de Segurança Pública
Processo: 01494.000217/95-49

Prezada Senhora,

O imóvel em questão encontra-se tombado pelo Governo Federal, Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Cidade de São Luís, segundo processo nº 454-T-57, inscrição nº 513 do Livro do Tombo das Belas Artes e inscrição nº 64 do Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico de acordo com Decreto-lei nº 25 de 30/11/37, e é parte integrante da área inscrita na Lista do Patrimônio da Humanidade/UNESCO.

Em vistoria realizada na presente data verificou-se que o estado de conservação do imóvel se deteriorou.

O imóvel apresenta grande quantidade de vegetação na fachada bem como na cobertura. As raízes aéreas penetram no interior do imóvel chegando até o térreo.

A rachadura na fachada principal, antes restrita ao pavimento superior, já atinge o arco da porta à direita no térreo. Há necessidade **premente** de estabilização, pois o trecho da parede do canto do imóvel tende a desabar.

Nos dois pavimentos, diversos trechos do forro em bite encontram-se desabados. O piso da sala ao sair da escada no pavimento superior encontra-se com aproximadamente 50% de suas tábuas faltando. Grande maioria de suas portas internas inexiste, porém as bandeiras, em verga reta, ainda encontram-se no local. A escada está em boas condições, mas devido a dois buracos na cobertura, onde a água da chuva penetra livremente, esta pode vir a deteriorar-se rapidamente. Outro elemento que ainda encontra-se em boas condições é a bandeira em madeira trabalhada do arco onde localizava-se a porta do meio. O imóvel apresenta a parede que separa os dois cômodos da frente comprometida por ataque de cupins e a parede posterior, contígua à fachada voltada para a Rua Direita encontra-se parcialmente desabada desde 1995, sem que nenhuma providência seja tomada pra sua reconstrução. Devido a isto e aos trechos descobertos o tabuado em acapú, do pavimento superior, tende a ser destruído.

Diante do exposto, e mesmo tendo conhecimento da intenção do Governo do Estado do Maranhão em realizar intervenção no imóvel (foi contratada a firma B & P –

5

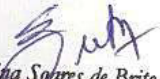
ANEXO F

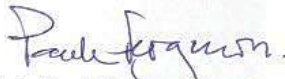
INFORMAÇÃO TÉCNICA 030/2001-DT/3.º SR/IPHAN, fev. 2001

cont.

Arquitetura e Construções Ltda) recomendamos que de imediato seja providenciada a estabilização e consolidação das paredes externas para evitar seu desabamento sobre o passeio, transeuntes e veículos que circulam pelas Ruas da Palma e Direita; e revisão na cobertura, ou recobrimento com lona, para impedir a penetração de água pluvial. Aproveitamos a oportunidade para solicitar que seja reparado o tapume e a porta que encontra-se arrombada, de forma a evitar-se invasões e saques.

Atenciosamente,


Stella Regina Soares de Brito
Chefe da Divisão Técnica 3ªSR/IPHAN


Maria Paula Ferguson Marques
Técnico I – 3ªSR/IPHAN

De acordo
em 22.02.2001

Sílvia Machado Leal
Superintendente Regional
3ªSR/IPHAN